



ENTREEGEBIED DE WIEKEN-ZUID AMERSFOORT

stedenbouwkundig en landschappelijk kaderplan

ENTREEGEBIED DE WIEKEN-ZUID

Amersfoort



LANDSCHAPSARCHITECTEN

Since 1998

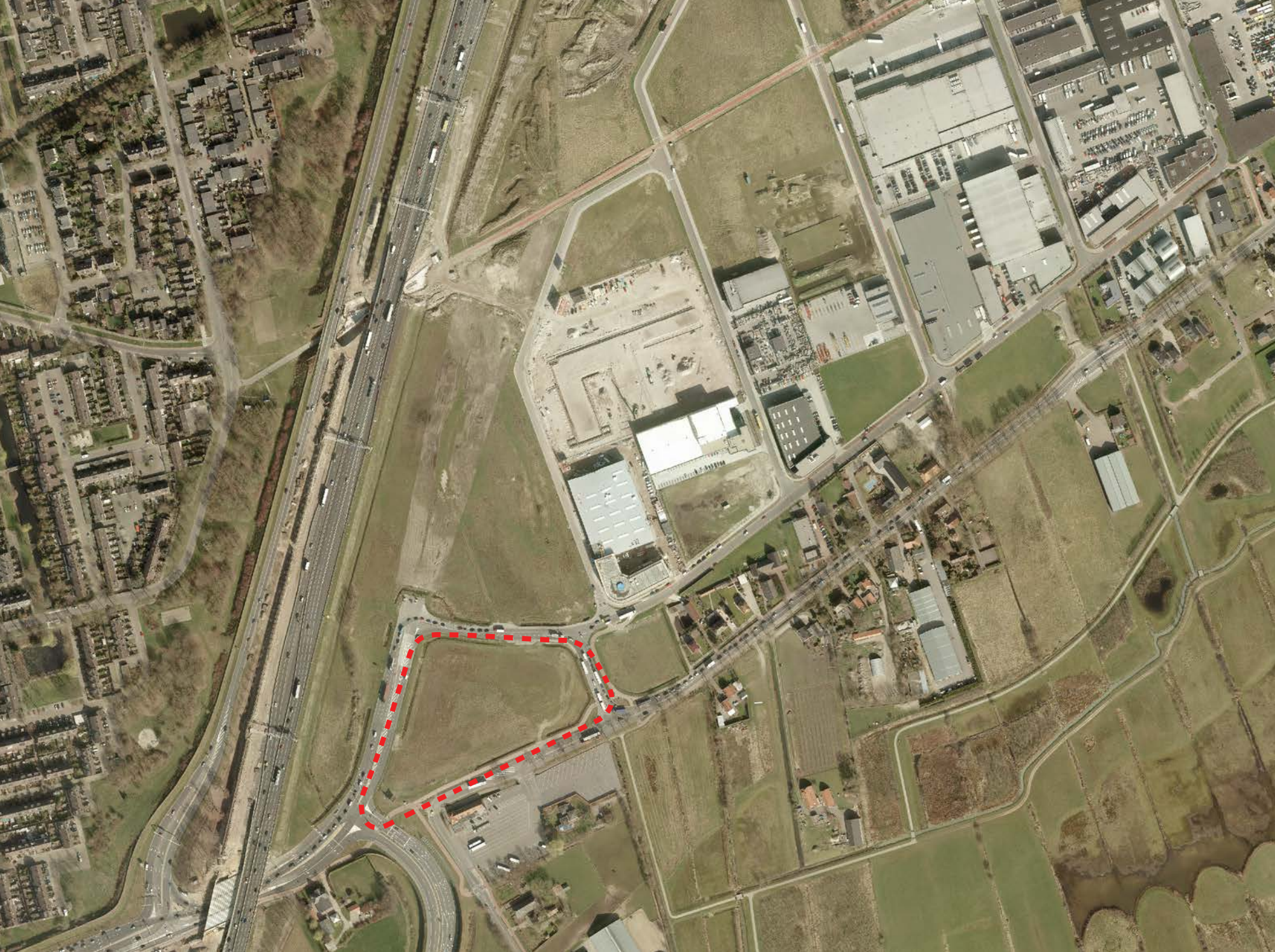
2846

april 2014

gemeente Amersfoort

MTD landschapsarchitecten

MTD | Zuid-Willemsvaart 142 | postbus 5225 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 6125033 | F +31 (0)73 6136665 | E mtd@mtdls.nl | I www.mtdls.nl



INHOUD

1 ambitie	7
2 identiteit gebied	11
3 kaderplan de Wieken	23
4 beeldkwaliteit openbare ruimte	27
5 beeldkwaliteit kavels	37
colofon	71



bedrijfsterrein

lint / overgangszone
natuurgebied

entreegebied

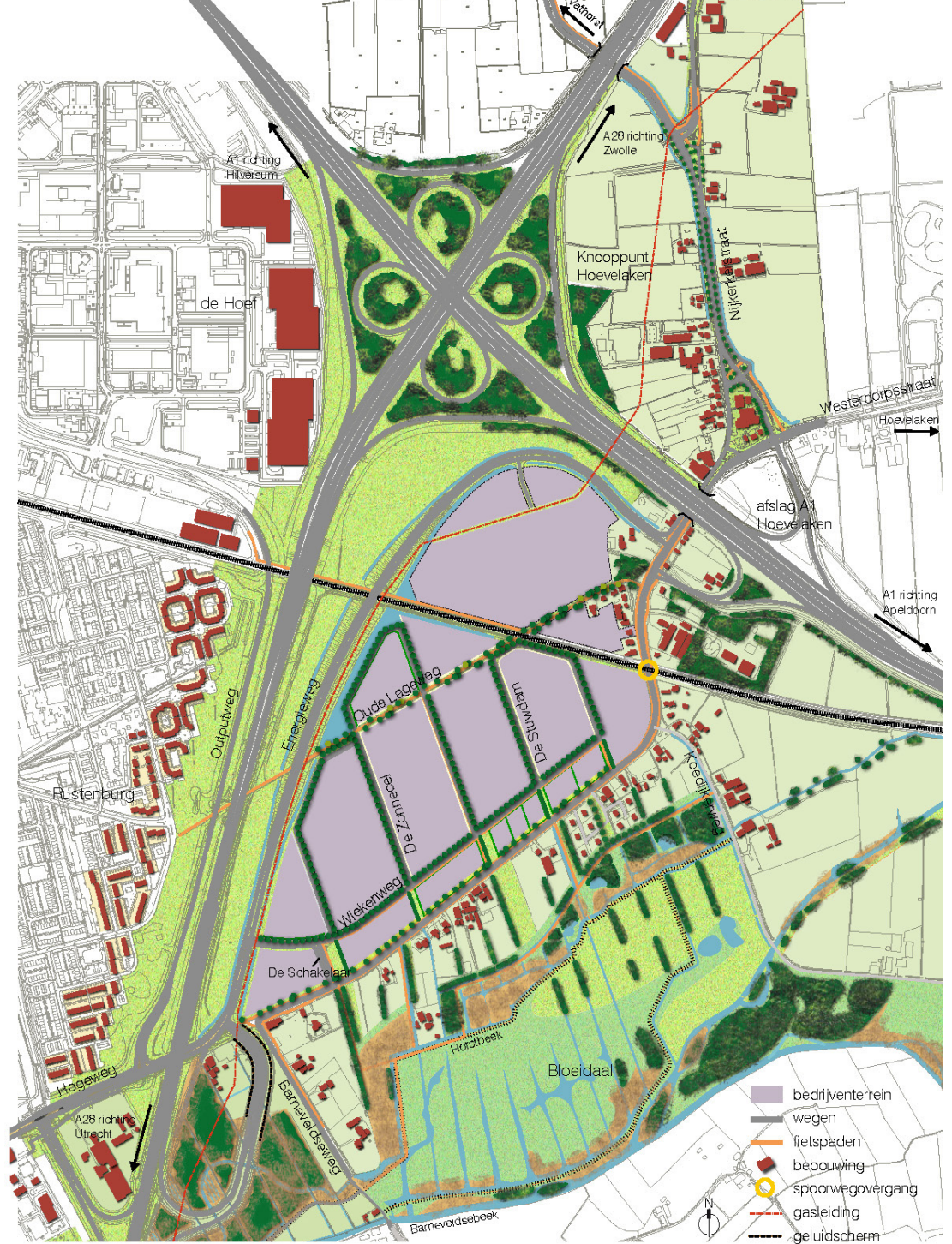
plangebied

Het plangebied van het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Kaderplan Entreegebied De Wieken Zuid te Amersfoort maakt deel uit van het bedrijventerrein De Wieken / Vinkenhoef en is gelegen in de zuidoostelijke oksel van het verkeersknooppunt Hoevelaken

A1 / A28. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein is gebaseerd op het Bestemmingsplan 'De Wieken / Vinkenhoef' uit 2002, en het Beeldkwaliteitplan 'De Wieken' (OD205) uit 2006. Binnen De Wieken Zuid neemt het Entreegebied een bijzondere positie in; het markeert de entree van het bedrijventerrein De Wieken Zuid vanaf de afrit Amersfoort van de A28 en vanaf de Energieweg. Het Entreegebied wordt begrensd door de Hogeweg in het zuiden, de Energieweg in het westen, de Wiekenweg in het noorden en De Schakelaar in het oosten.

aanleiding en doel

In het gebied is sprake van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, die maken dat de ruimtelijke kaders, zoals deze voor De Wieken Zuid in de vigerende beleidskaders zijn neergelegd, actualisatie behoeven. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Wieken / Vinkenhoef blijft achter. Deze tendens heeft zich een aantal jaren geleden ingezet en is onder meer een direct gevolg van de verslechterde economische situatie, waar Nederland in verkeert. Onderzoek wijst uit dat er maatregelen nodig zijn om de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de huidige marktsituatie uit het slop te trekken. Zo blijkt minder vraag te zijn naar hoogwaardige locaties en blijkt een grotere vraag te zijn naar gemengde en functionele bedrijfsterreinen. Het aanbod in het bedrijventerrein De Wieken / Vinkenhoef sluit hier niet op aan. Mede daardoor is het hoogwaardige architectonische beeld en de intensieve bebouwingsvorm, welke in de randzone en in het entreegebied worden nagestreefd, in de huidige markt moeilijk haalbaar. Hiernaast is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming van het Entreegebied verruimd; het is niet langer alleen bestemd voor bedrijven, maar ook voor leisure en horeca. Het vigerende beeldkwaliteitsplan is nog wel gebaseerd op enkel een bedrijfsbestemming en bijbehorende bouwregels en vraagt om die reden om een bijstelling.

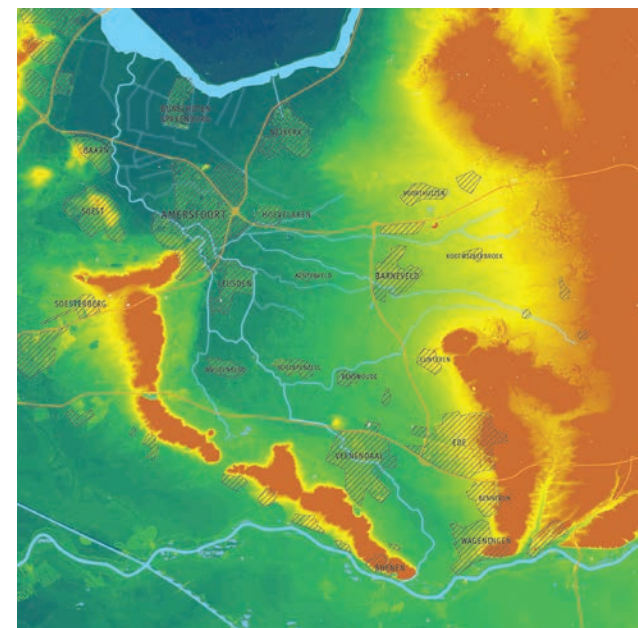


Eén en ander hangt samen met een vraag vanuit de markt naar ruimte voor een dergelijk programma. Door de verruiming van het programma ontstaat een meer gedifferentieerd voorzieningenaanbod en een aantrekkelijker en herkenbaarder Entreegebied voor De Wieken Zuid. Echter, met een dergelijke bijstelling van het programma is het oorspronkelijk nagestreefde bebouwingspercentage voor het Entreegebied van minimaal 40 / 60% en maximaal 80% niet meer haalbaar. Door de bovengemiddelde verkeersontwikkeling van De Wieken Zuid moet bovendien de infrastructuur worden herbezien. Op dit moment staat vast dat met de huidige geplande uitbreidingen de capaciteit van de ontsluiting van de Wieken onvoldoende is. Dit laatste er van uitgaand dat de verkeersproductie van de nog in te vullen kavels eenzelfde omvang zal laten zien als de reeds ontwikkelde kavels. Dit betreft met name het kruispunt van de Wiekenweg met De Schakelaar en de aangrenzende wegvakken. Aan de hand van een verkeersonderzoek is de noodzaak hiervan in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek is een aantal varianten voor de verkeerkundige aansluiting van de Wiekenweg op De Schakelaar onderzocht en gewogen. Hierbij is uiteindelijk gekozen voor de variant met een rotonde. De noodzakelijke aanpassing van de infrastructuur heeft ruimtelijke implicaties voor de aangrenzende (nog uit te geven) kavels, waaronder het Entreegebied. Deze actuele ontwikkelingen vragen om het bijstellen van de ruimtelijke ambities voor het gebied en om het zwaarder aanzetten van een landschappelijk kader. Dit laatste om de gewenste mate van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen te borgen. In het onderhavige Landschappelijk en Stedenbouwkundig Kaderplan Entreegebied de Wieken zal dit beschreven worden. Het doel kan worden omschreven als het ontwikkelen van een ruimtelijk kader en het actualiseren van de spelregels voor de ontwikkeling van het Entreegebied en de randzone van het bedrijventerrein De Wieken Vinkenhoef binnen de huidige marktsituatie. Hiermee wordt beter ingespeeld op de huidige markt.

leeswijzer

Het Landschappelijk en Stedenbouwkundig kaderplan Entreegebied de Wieken beschrijft een actueel ruimtelijk kader voor het gebied en verbeeldt de verkeerkundige oplossing voor het knooppunt Wiekenweg / De Schakelaar. Daarnaast benoemt het de randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de uit te geven kavels.

Hiertoe wordt in hoofdstuk 2. Identiteit gebied, de ontwikkelingsgeschiedenis en hoofdstructuur van het gebied beschreven. In hoofdstuk 3. Kaderplan de Wieken, wordt het landschappelijk en stedenbouwkundig kaderplan voor het Entreegebied, als onderdeel van de Wieken, beschreven. Waarna in hoofdstuk 4. en 5. Beeldkwaliteit openbare ruimte en kavels, gedetailleerder wordt ingegaan op de bijgestelde randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van het Entreegebied.



hoogteligging omgeving Amersfoort (bron: AHN)

landschappelijke ligging Amersfoort

IDENTITEIT GEBIED 2

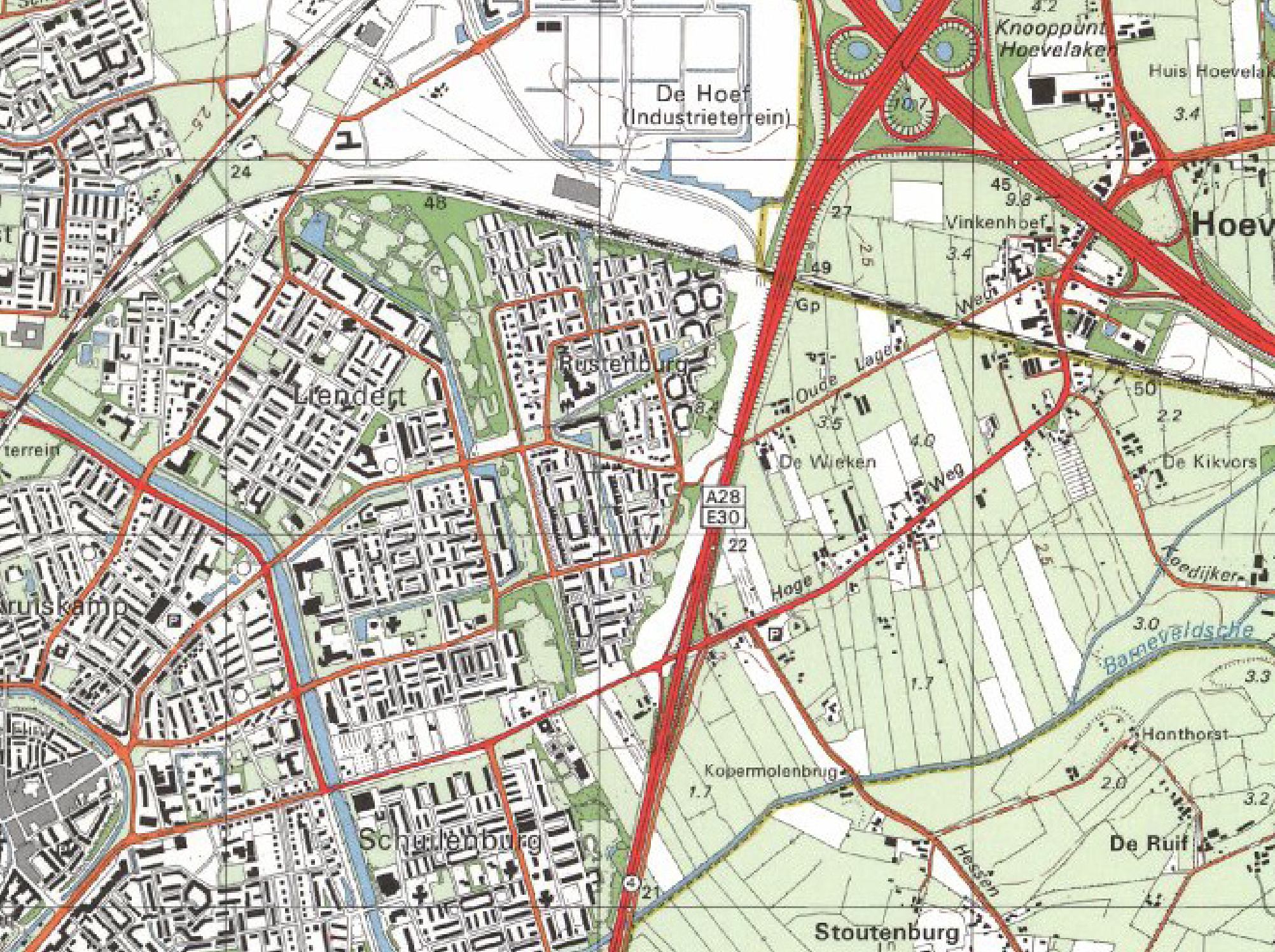
landschappelijke ontwikkeling

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de Gelderse Vallei met overgangen naar de Utrechtse Heuvelrug in het zuidwesten en overgangen naar de Eemvallei in het noordwesten. Binnen de Gelderse Vallei neemt het plangebied en haar directe omgeving een bijzondere plaats in; zij maken onderdeel uit van het stroomgebied van de Barneveldse Beek, de Esvelderbeek en de Hoevelakense Beek, die bij Amersfoort samenkomen en als Eem verder stromen. In samenhang hiermee is de landschappelijke hoofdstructuur van het gebied te beschrijven als een aantal min of meer oost west verlopende dekzandruggen en beekdalen. De ontginning en in gebruikname van het gebied door de mens hangt hier direct mee samen. Zo volgen de belangrijkste historische ontsluitingslijnen als de Hogeweg, de Oude Lageweg en de Amersfoortsestraat de dekzandruggen of vormen haaks hierop verbindingen tussen de dekzandruggen, zoals dit het geval is met de Nijkerkerstraat, de Barneveldseweg en de Koedijkerweg. Langs de eerste verbindingen liggen vanouds de boerderijen van waaruit de aangrenzende gronden zijn ontgonnen. Door de samenhangende patronen van bodem, hoogteligging, waterhuishouding en grondgebruik, zijn hierbij in het plangebied een drietal verschillende ontginnings- of verkavelingstypen ontstaan. Grofweg zijn dit de kampontingningen op de dekzandruggen met onregelmatige blokverkavelingen, de kleinschalige veenontginningen in de beekdalen met opstreckende verkavelingen en overgangen hiertussen. In het plangebied zijn de kampontingningen ondermeer aanwezig langs de Hogeweg en aan weerszijden van de Nijkerkerstraat.



Kleinschalige veenontginningen tekenen zich af in het lager gelegen veengebied tussen de Hogeweg en de Barneveldse Beek met een verkaveling van lange smalle percelen haaks op de Hogeweg. Overgangen hiertussen zijn zichtbaar in het gebied tussen de Hogeweg richting Oude Lageweg en Groene Steeg.

In het huidige beeld hebben met name de oude occupatielijnen van de Hogeweg, Oude Lageweg, Amersfoortsestraat en Nijkerkerstraat met hun begeleidende beplanting van eiken, een belangrijke betekenis als structuurdragers en als langzaam verkeerroutes tussen de binnenstad van Amersfoort en haar omgeving.



De Hoef
(Industrieterrein)

Knooppunt
Hoevelaken

Huis Hoevelaken

3.4

Vinkenhoef

Hoevelaken

Lierderp

Buitenburg

A28
E30

Oude Leger

De Wijken

Hoge

Weg

De Kikvors

Barneveldsche

Honthorst

Scherpenburg

Stoutenburg

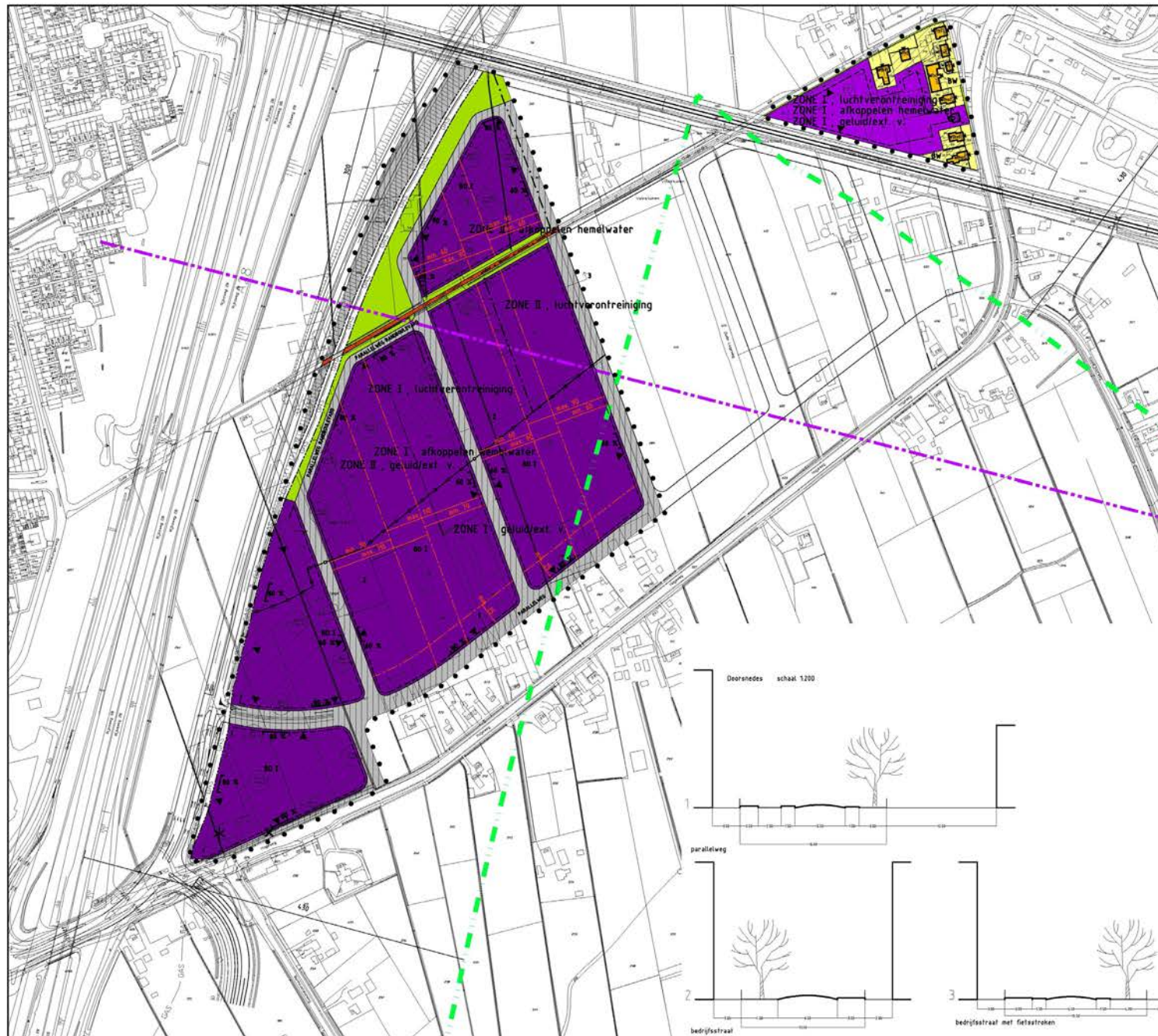
De Ruif

stedelijke ontwikkeling

De eerste vermelding van Amersfoort dateert uit 1028. In 1259 kreeg de nederzetting stadsrechten. In deze periode was de stad waarschijnlijk reeds versterkt middels een aarden wal. In de loop van de tijd werd deze aarden wal vervangen door een stenen muur, omgeven door een gracht. Rond 1850 werden grote delen van de wallen en poorten afgebroken en werden ter plaatse van de omwalling een parkzone met singels en wandelpaden aangelegd. De historische kaarten laten zien dat de stad, na de aanleg van de spoorwegen in 1863, in bescheiden mate met name in westelijke en zuidwestelijke richting uitgroeide; in de richting van de hogere gronden van de Utrechtse heuvelrug. Tot ongeveer 1970 was er sprake van geringe ontwikkeling of zelfs van krimp van de stad. Aan het eind van de 20e eeuw kreeg de stad een impuls door de Groeistad-status, die inmiddels heeft geleid tot de realisatie van een aantal omvangrijke woonwijken, zoals Kattenbroek en Vathorst.

infrastructuurlijnen

Bij deze recente stedelijke ontwikkelingen spelen de aanleg van de A28 (Utrecht-Zwolle) oostelijk van Amersfoort en de A1 (Amsterdam–Enschede) ten noorden van de stad, een bepalende rol. Zij werden min of meer los van de landschappelijke ondergrond getraceerd en voorzien Amersfoort van een optimale aantakking op het nationale wegennet. Binnen de stedenbouwkundige structuur van Amersfoort vormden zij echter barrières en nieuwe grenzen voor de stedelijke groei. Er ontstonden breuken in een aantal historische structuurlijnen, zoals de Hogeweg, de Oude Lageweg en de Amersfoortseweg en er werden tunnels en fietstunnels voorzien waar de snelwegen lokale infrastructuurlijnen kruisen. De stad breidt zich in deze fase ook in noordelijke en noordoostelijke richting uit, ondermeer met Schothorst en Vathorst. Met name de uitbreiding van Vathorst noordelijk van de A1, vormt hiervan een uiterste exponent.



BESTEMMINGEN

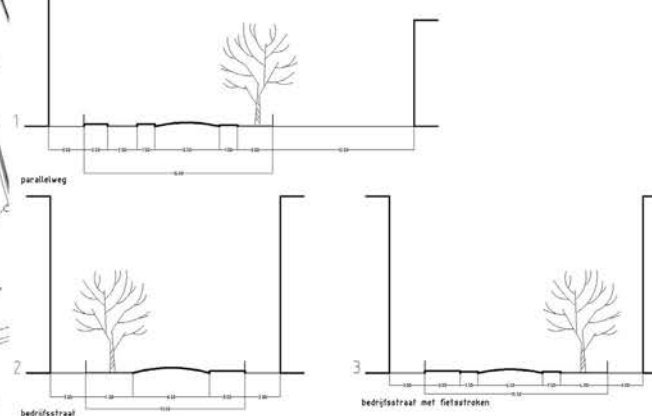
- bedrijfsdoeleinden I, max 80% bebouwingspercentage
- randbebouwszone, min. 40%, max. 80% bebouwingspercentage
- entreegebied, min. 60%, max. 80% bebouwingspercentage
- handel in caravans (met bijbehorende dienstverlening) max. 35% bebouwingspercentage
- te handhaven bestaande woning
- uitsluitend vrijstaand
- ten hoogste twee aanen

- groenvoorzieningen
- verkeersdoeleinden
- fietspad
- gasleiding en bijbehorende bebouwingstype zone (5 a) (de bestemmingen van deze gronden worden pas vastgesteld indien het gasleidingtraject definitief is vastgesteld, en is gewijzigd in het bestemmingsplan De Wijken-Vinkenhoeft)

AANDUIDING

- topografische en kadastrale gegevens
- grens van het plangebied
- bebouwingsgrens
- maten in meters
- goot-/bouwhoogte in meters
- voorgevel
- te bebouwen erven (te handhaven bestaande woning)
- minimale en maximale kaseldieptes in meters
- hoogte differentiatielijn
- oriëntatie bebouwing
- bedrijfswoning toegestaan
- bebouwingspercentage in de bebouwingsgrens (van de voorgevel)
- milieuzonering luchtverontreiniging
- milieuzonering afkoppelen hemelwater
- milieuzonering geluid / externe veiligheid
- geluidzone railverkeerslawaai
- geluidzone wegverkeerslawaai
- parallelweg
- hoefdenklingingreule
- aanduiding wegpas
- ov halte
- reclamasite

Deurnedies schaal 1:200



OD 205
stedebouwen onderzeken en landinrichting

OD 205: stedebouwen onderzeken en landinrichting
11 APR. 2004
JAN. 2004
NOV. 2005
24-10-2005
OKT. 2005
SEP. 2005

GEMEENTE
AMERSFOORT

DE WIEKEN-VINKENHOEF,
UITWERKINGSPLAN FASE 2

Vastgesteld
11 APR. 2004
JAN. 2004
NOV. 2005
24-10-2005
OKT. 2005
SEP. 2005

bedrijfsterreinen

Met de goede aansluiting op het nationale netwerk van snelwegen en de strategische ligging ten opzichte Duitsland, Noord-Nederland, Amsterdam en Utrecht, vormt Amersfoort een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en kantoren. Met name rond het knooppunt van de A1 en A28, knooppunt Hoevelaken, worden een aantal bedrijfslocaties ontwikkeld. Zo wordt in de zuidoostelijke oksel van knooppunt Hoevelaken gedurende de laatste 10 jaar het bedrijventerrein De Wieken / Vinkenhoef ontwikkeld; zuidelijk van de spoorlijn Amersfoort / Apeldoorn de Wieken Zuid (145 ha.) en noordelijk van de spoorlijn de Wieken Noord (45 ha). Eén en ander gebeurt op basis van het Bestemmingsplan De Wieken / Vinkenhoef en het Beeldkwaliteitplan de Wieken (OD205) uit 2006.

Het gebied wordt ontwikkeld als een gemengd bedrijventerrein en aan de zijde van de Hogeweg deels als woongebied. Direct westelijk en noordelijk van het bedrijventerrein wordt ruimte gereserveerd ten behoeve van de verbreding van de A28 en ten zuiden van de Wieken is het natuur- en waterretententiegebied Bloeidaal ontwikkeld.



infrastructuur Beeldkwaliteitplan de Wieden (2006)

legenda:

- snelweg
- boulevard
- bedrijfsverzamelstraat
- bedrijfsstraat autoverkeer
- opsluiting langzaam verkeer
- spoorlijn

infrastructuur Kaderplan



KADERPLAN DE WIEKEN

3

Binnen het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Kaderplan Entreegebied de Wieken wordt een actualisatie neergelegd van de ruimtelijke kaders, zoals deze voor de Wieken zijn beschreven; met betrekking tot infrastructuur, de waterstructuur, de bomenstructuur en de verschillende deelgebieden, die worden onderscheiden binnen het Beeldkwaliteitplan de Wieken en waar ook verschillen in bebouwingspercentage en beeldkwaliteit aan zijn gekoppeld.

infrastructuur

Belangrijke wijzigingen in de infrastructuur van het gebied op het hoogste schaalniveau zijn de verbreding van de A28, de reconstructie van het verkeersknooppunt Hoevelaken (2019 - 2024) en de afwikkeling van het stedelijke verkeer van de Hogeweg in de richting van de A1 via de Energieweg. Een andere wijziging is de verdubbeling van de Energieweg en de kortsluiting, onder de A28 door, van de Outputweg op de Energieweg. In samenhang hiermee is besloten voor het zuidelijk deel van de Outputweg, parallel aan de A28, eenrichtingsverkeer te introduceren in zuidelijke richting. Dit laatste om de A28 voor autoverkeer vanuit de Hoef richting Utrecht zo direct mogelijk, bereikbaar te houden. Een laatste wijziging in de infrastructuur speelt op detailniveau en betreft verschillende kruispunten binnen De Wieken Zuid, zoals het kruispunt van de Wiekenweg met De Schakelaar. Voor dit kruispunt is een aantal varianten onderzocht en is uiteindelijk gekozen voor de oplossing met de rotonde. Ook de ondernemers in De Wieken Zuid hebben de voorkeur voor deze variant. In het hierna volgende hoofdstuk 4. Beeldkwaliteit openbare ruimte, wordt deze verkeerkundige oplossing gedetailleerder toegelicht.



water Beeldkwaliteitplan de Wierden (2006)

legenda:

-  beek met afwaterende betekenis
-  oppervlaktewater
-  waterlijn met rietoevers
-  greppel

water Kaderplan



water

In het licht van de actuele ruimtelijke ontwikkelingen en de wijzigingen in de infrastructuur, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Ambitie, is het wenselijk om voor De Wieken Zuid, veel nadrukkelijker dan voorheen, in te zetten op een landschappelijk kader. Dit geldt met name voor het Entreegebied en de randzone, waar aanvankelijk de ambitie was gericht op het realiseren van een hoogwaardige architectuur en inrichting van de buitenruimte. Eerste strategische inzet hiertoe is om het water in het Entreegebied, naast een functie van retentiebekken, tevens een betekenis te geven als structurelement, dat het beeld van het Entreegebied bepaalt. Voorgesteld wordt om langs de gehele randzone van De Wieken Zuid (en De Wieken Noord) een waterlijn te introduceren met een stevige breedte van circa 5.0 meter, welke zich ter hoogte van de entrees verbreedt tot een waterplas. Voorgesteld wordt waterlijn en waterplas aan de binnenzijde te begeleiden door een rietoevers. Dit voorstel vraagt om een nadere uitwerking. Deze uitwerking is geen onderdeel van dit kaderplan. Ter hoogte van het Entreegebied wordt vooruitlopend hierop, reeds vormgegeven aan een waterplas, waarin de reclamemast gesitueerd kan worden. Hiermee krijgt het Entreegebied een eigen wervende beeldkwaliteit en identiteit.





bomen Beeldkwaliteitplan de Wieken (2006)

legenda:

- eikenlaan
- elzen
- meerstammige berken
- ●● groenstrook met eiken

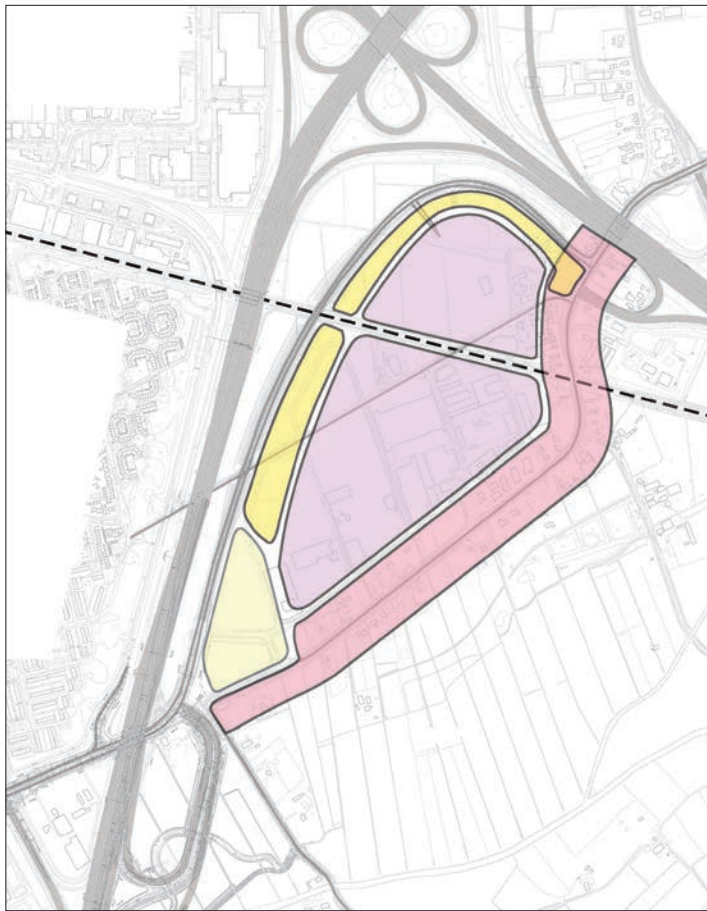


sfeerbeeld bomen Kaderplan

bomen

In aanvulling op de waterlijn wordt voorgesteld de randzone van de Wieken, inclusief het Entreegebied, aan de binnenzijde van het water te begeleiden met een strook beplanting van meerstammige berken in een los verband. Zij bieden een continue drager voor de bebouwing in de randzone, waarbij tevens het zicht op deze bedrijfsgebouwen geborgd blijft. Hiernaast wordt ook voor de kavel van het Entreegebied van de Wieken Zuid, en mogelijk ook van het toekomstig te ontwikkelen Entreegebied van De Wieken Noord, een beplanting van verspreid staande meerstammige berken voorgesteld. Dit als een ruimtelijk kader voor de paviljoen achtige bebouwing en het parkeren, De Wiekenweg wordt volgens het Beeldkwaliteitplan De Wieken als hoofdonthutingslijn binnen het bedrijventerrein eenzijdig beplant met eiken. De Hogeweg, de Amersfoortsestraat en de Nijkerkerstraat worden met nadruk gewaardeerd als historische occupatielijnen met een belangrijke betekenis binnen De Wieken als structuurdragers en leidraad voor langzaam verkeerroutes vanuit het stedelijke gebied van Amersfoort naar de omgeving en vice versa. Vanuit deze betekenis wordt voorgesteld om deze wegen zoveel mogelijk een continue profiel te geven, begeleid met eikenbomen en greppels.



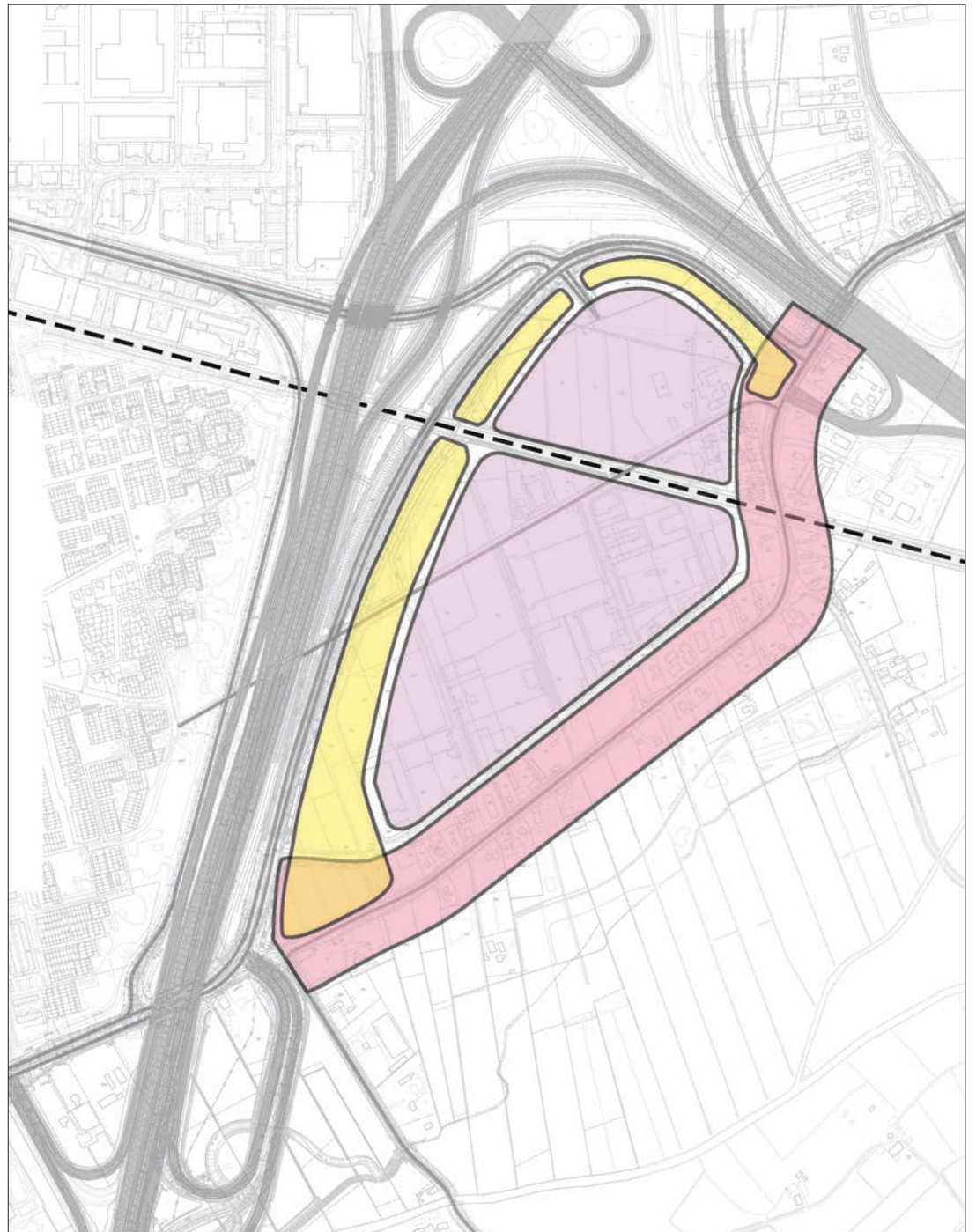


deelgebieden Beeldkwaliteitplan de Wieken (2006)

legenda:

- lint
- veld
- etalage
- entreegebied

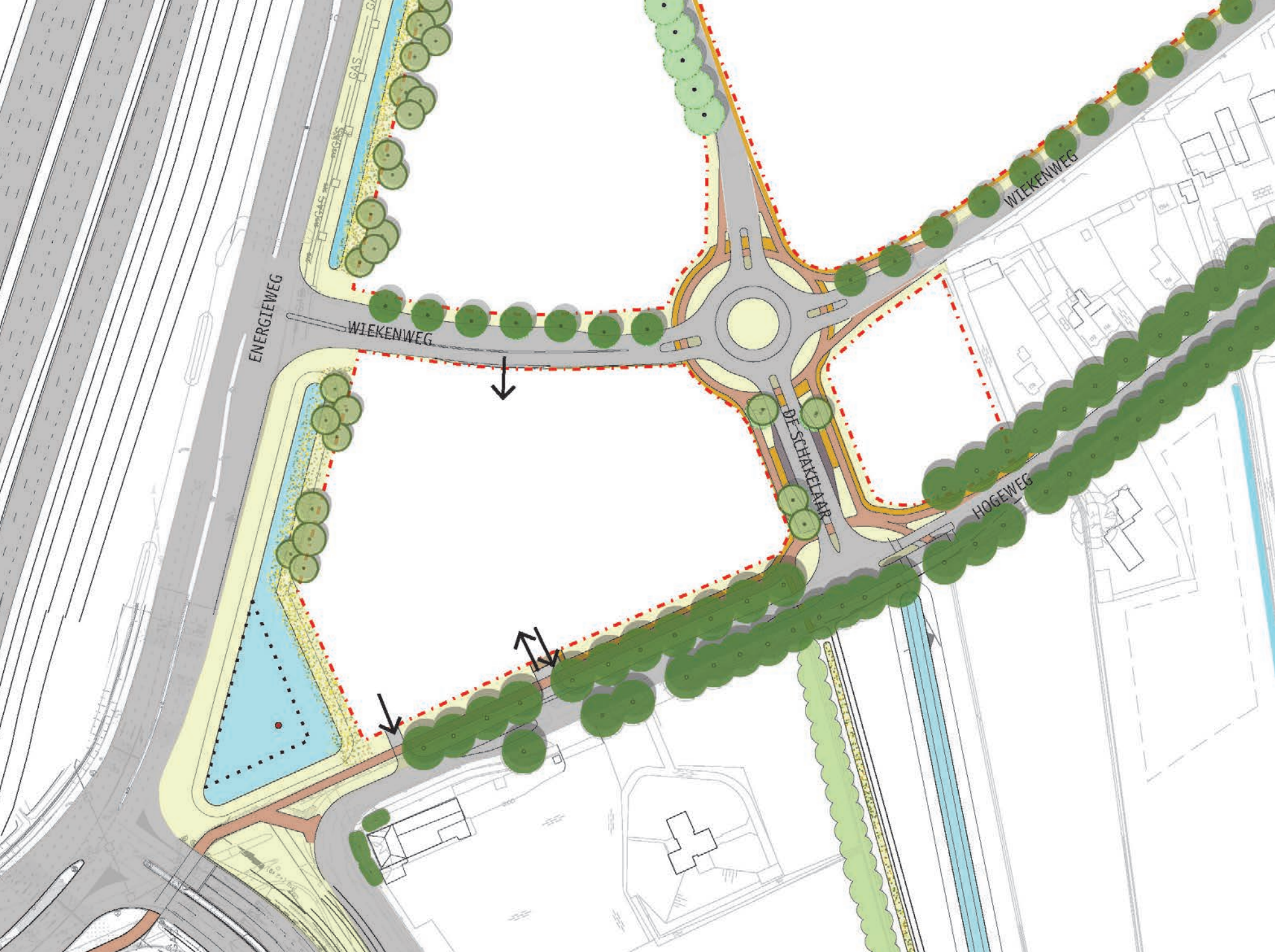
deelgebieden Kaderplan



deelgebieden

Het Entreegebied wordt in de oorspronkelijke plannen opgevat als een bijzonder deel van de randzone van de Wieken. Hierbij wordt ingezet op een bebouwingspercentage van minimaal 40 / 60% en maximaal 80%, op goothoogten van 12 tot 20 meter en op een hoogwaardige, architectonische beeldkwaliteit. In het licht van de actuele ontwikkelingen (zie hoofdstuk 1, ambitie, aanleiding en doel) ligt het veeleer voor de hand het Entreegebied op te vatten als een bijzonder deel van de zone langs de Hogeweg, oftewel van de Groene Boorden, zoals deze in het Beeldkwaliteitplan De Wieken (OD205) wordt genoemd. Hierbij wordt ingezet op een bebouwingspercentage van maximaal 35%, goothoogten van 4.5 tot 9 meter en een hoogwaardige, architectonische beeldkwaliteit. Voorts volgt de bebouwing wat betreft hoofdvolume en oriëntatie de bebouwing langs de Hogeweg en de Wiekenweg met een hoofdrichting haaks op de weg en een oriëntatie op deze ontsluitingslijnen.

Een beplanting van verspreid staande meerstammige berken wordt ingezet als groen kader voor de paviljoenachtige bebouwing en het parkeren.



ENERGIJEWEG

WIEKENWEG

DE SCHAKELAAR

WIEKENWEG

HOGEWEG

4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

In de navolgende hoofdstukken 4. Beeldkwaliteit openbare ruimte Entreegebied en 5. Beeldkwaliteit kavels entreegebied, wordt gedetailleerder ingegaan op de geactualiseerde randvoorwaarden voor beeldkwaliteit van het Entreegebied. Het Entreegebied van De Wieken Zuid heeft een strategische ligging aan de entree van De Wieken Zuid en de afslag Amersfoort van de A28, daar waar je vanuit de stad via de Hogeweg deze snelweg kruist. De ontwikkeling van food & leisure op deze plek, een brandstofverkoopspunt en mogelijk een partycentrum vormen een geëigend en tot de verbeelding sprekende programma voor deze plek. Zij vragen echter met nadruk een sterk landschappelijk kader. Dit wordt ondermeer geborgd door de hiervoor reeds beschreven landschappelijke rand van het Entreegebied langs de Energieweg, bestaande uit een waterlijn, een rietoever en een losse beplanting van meerstammige berk. Hiermee wordt tevens ruimte gecreëerd voor een reclamemast in deze zone, op een zeer strategische plek langs de A28, aan de entree van De Wieken Zuid en van de stad.

legenda:

-  *bedrijfskavels*
-  *aanwezige bebouwing*
-  *rijweg*
-  *bushalte*
-  *fietspad*
-  *voetpad*
-  *brug*
-  *zoekgebied reclamemast*
-  *water*
-  *gras*
-  *rietoever*
-  *Eik*
-  *Berk*
-  *Els*
-  *Leilinde*

verkeerkundige oplossing

Voor de verkeerkundige oplossing van het kruispunt van de Wiekenweg en De Schakelaar en aangrenzende wegvakken zijn een aantal varianten ontwikkeld en gewogen. De variant met de rotonde scoorde hierbij het hoogst op een aantal aspecten; doorstroming, verkeersveiligheid, restcapaciteit, groen beeld en stedenbouwkundige structuur. Ook wat betreft financiële aspecten scoorde de rotonde het gunstigst. De varianten zijn bovendien besproken met de ondernemers van de Wieken Zuid. En ook binnen deze groep betrokkenen scoorde de variant met de rotonde het hoogst.

landschappelijk kaderplan Entreegebied



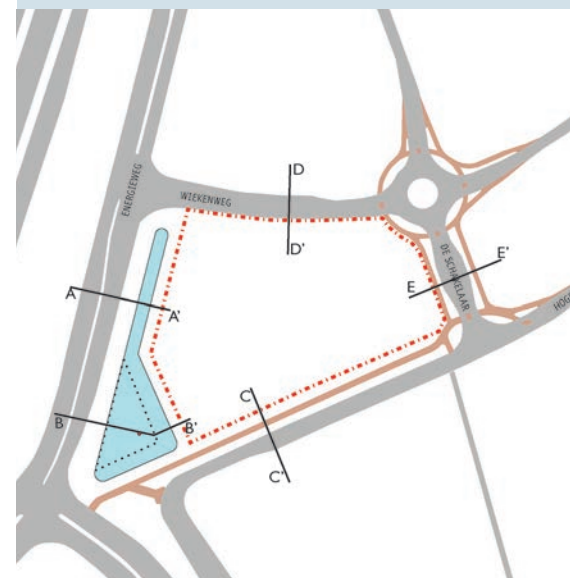
De ontsluiting van het Entreegebied zelf is in eerste instantie voorzien vanaf de Wiekenweg. Hier kan men met een rechtsaf beweging het gebied in. Vanaf de Hogeweg wordt het Entreegebied ontsloten voor in- en uitrijdend verkeer; recht tegenover de inrit van het parkeerterrein van het restaurant De Tweede Steeg. Recht tegenover De Tweede Steeg is eventueel een ontsluiting voorzien voor uitrijdend verkeer.

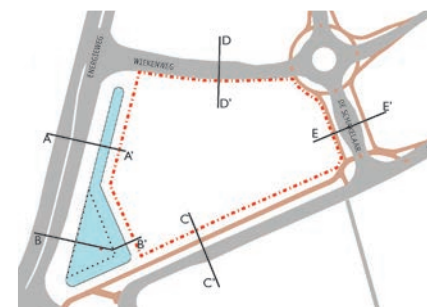
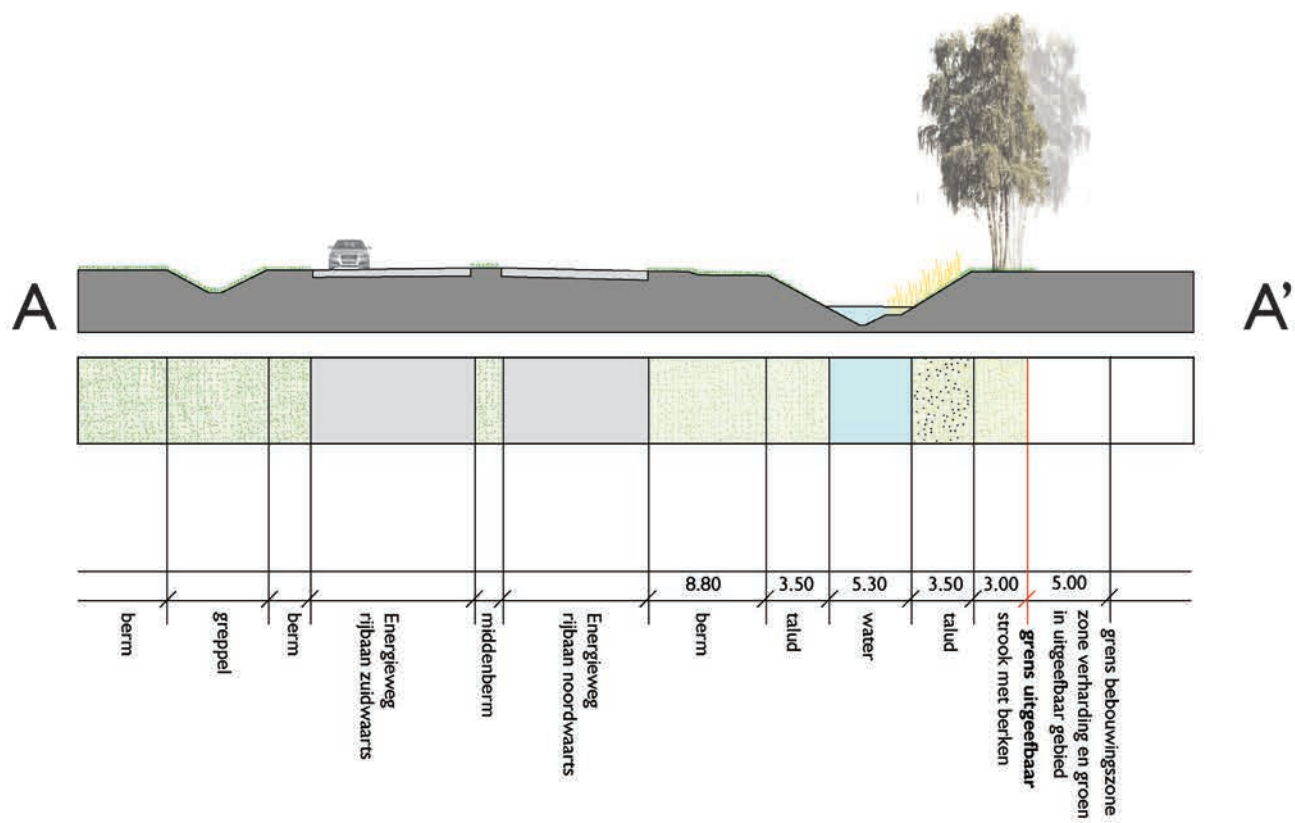
openbare ruimte

Zoals hiervoor beschreven verdient de ontwikkeling van het Entreegebied ten behoeve van een food & leisure programma, een brandstofverkooppunt een reclamemast en mogelijk een partycentrum met nadruk een sterk landschappelijk kader.

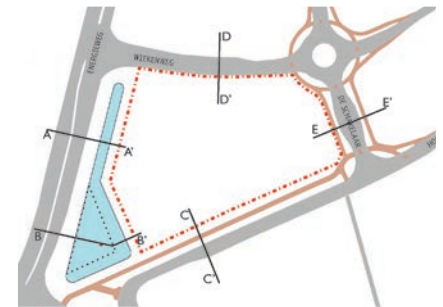
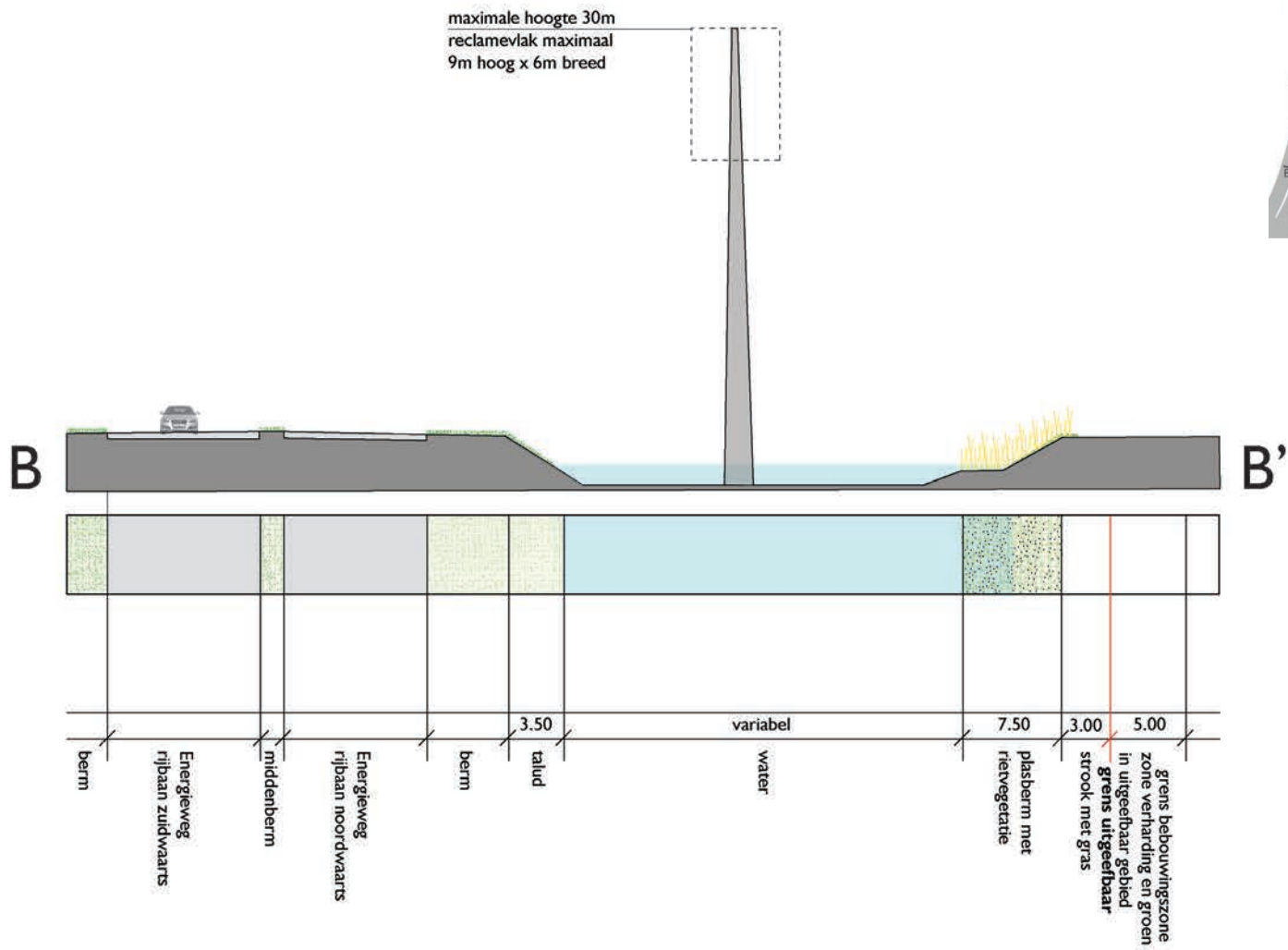
Dit wordt in eerste instantie geborgd door de groene randen van het Entreegebied, zoals deze ook in de dwarsprofielen op de hierna volgende pagina's goed zijn af te lezen:

- aan de westzijde langs de Energieweg (dwarsprofielen AA'en BB') wordt het Entreegebied begrensd door de doorgaande waterlijn met rietoevers en een beplanting van verspreid staande meerstammige berken;
- aan de zuidzijde langs de Hogeweg (dwarsprofiel CC') wordt het Entreegebied begrensd door de voor een belangrijk deel reeds aanwezige en doorgaande eikenlaan en hier weer terug te brengen greppel;
- aan de noordzijde (dwarsprofiel DD') wordt het gebied begrensd door de doorgaande structuur van een grasberm met elzen, zoals deze langs de gehele Wiekenweg voorzien wordt;
- aan de oostzijde langs de Schakelaar (dwarsprofiel EE') wordt het groene beeld bepaald door groene bermen en een beplanting van verspreid staande meerstammige berken.

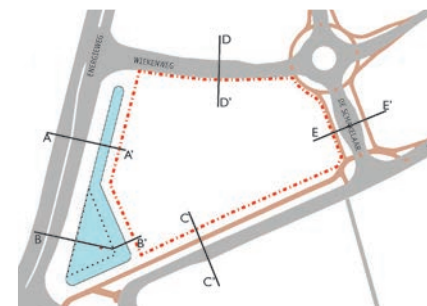
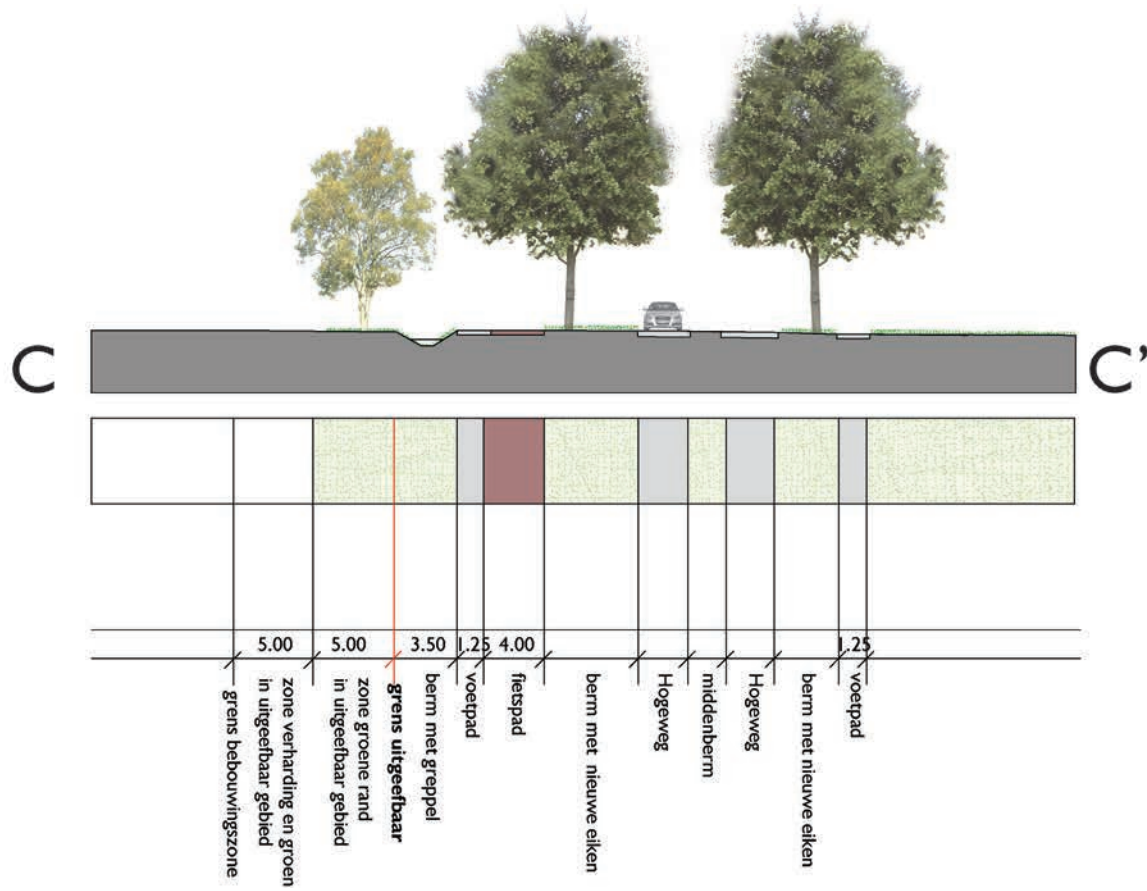




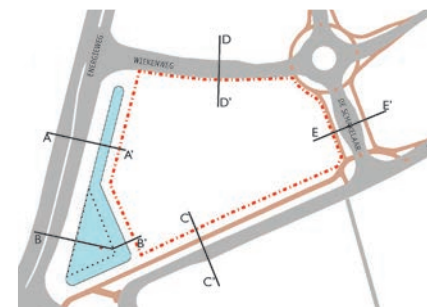
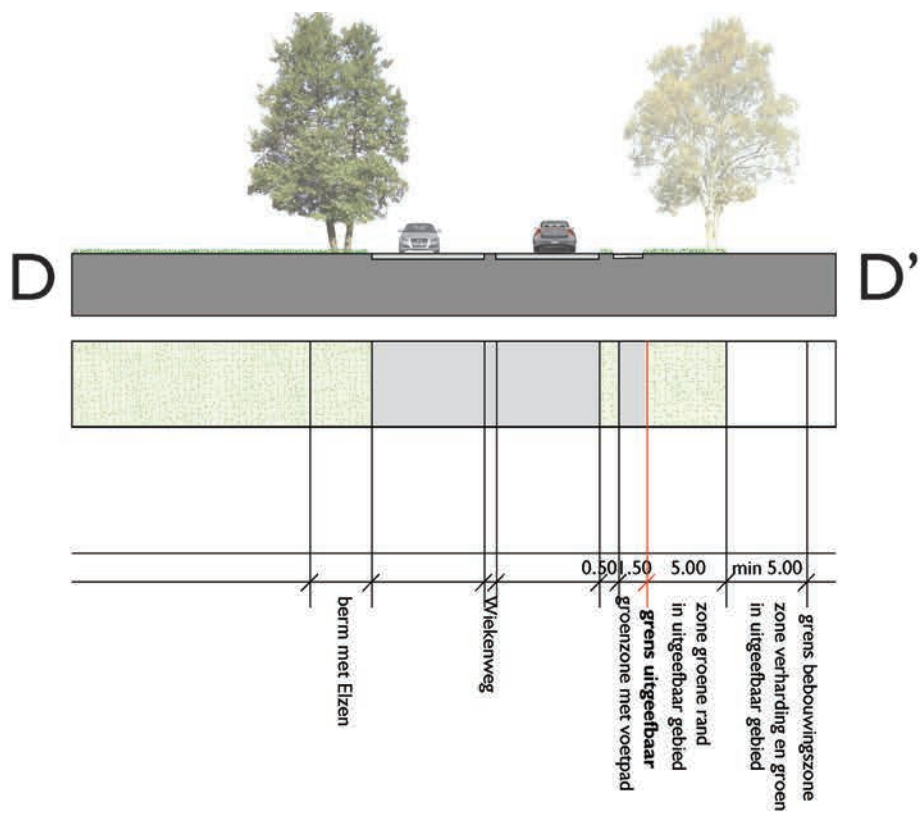
Profiel AA' Energieweg



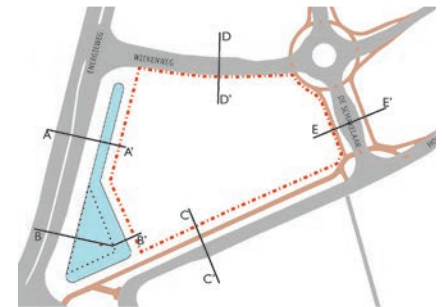
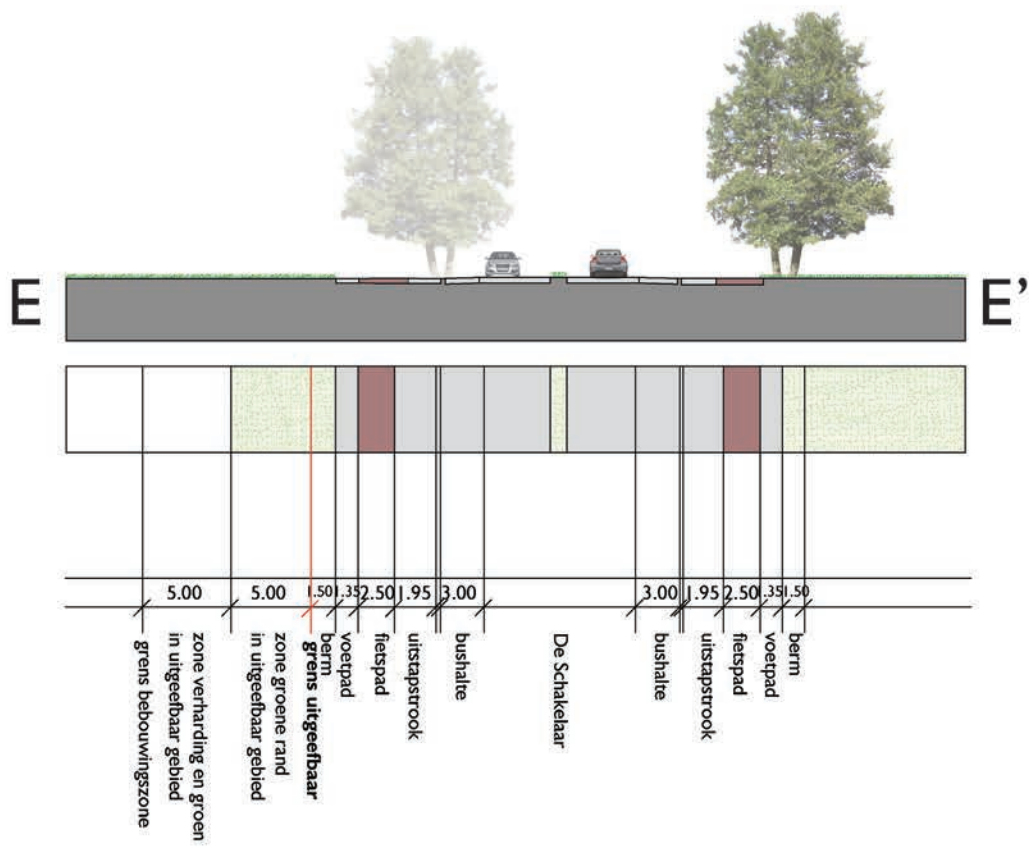
Profiel BB' Energieweg



Profiel CC' Hogeweg



Profiel DD' Wiekenweg

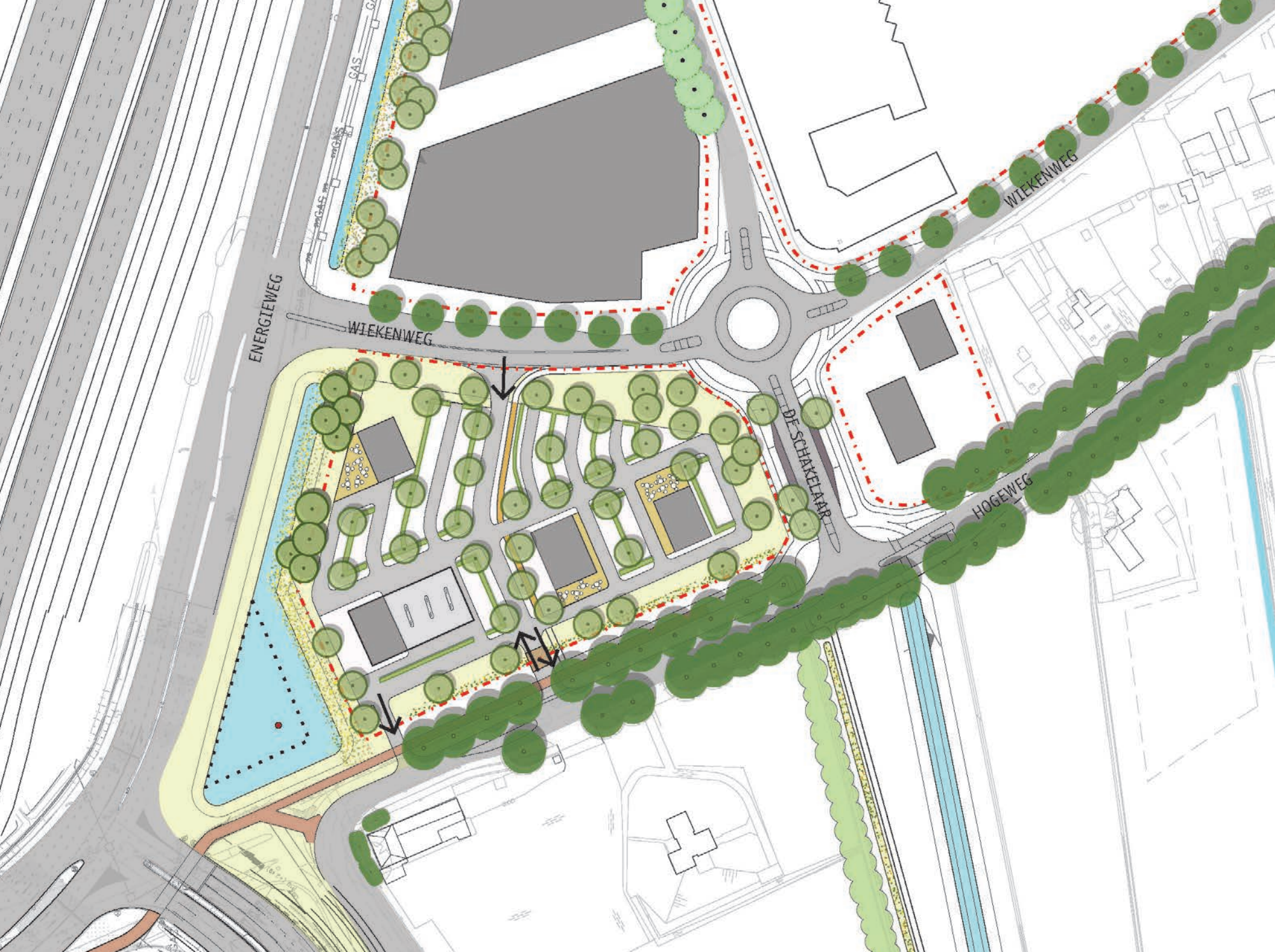


Profiel EE' De Schakelaar

Met de begrenzing van het Entreegebied middels continue groene structuurlijnen, wordt het gebied stevig ingebed in haar omgeving en een groen en landschappelijk beeld geborgd. De strategische ligging aan de entree van de Wieken, de afslag Amersfoort van de A28 en de entree naar de stad via de Hogeweg, krijgt vervolgens een extra accent en allure door de verbreding van de waterlijn ter plaatse. Hier is een reclamezuil gedacht; optimaal gesitueerd in de zichtlijnen vanaf de A28, de Energieweg en de Hogeweg. Het water in combinatie met de rietbegroeiing en beplanting van berken, vormt een constante en hoogwaardige groene, transparante begeleiding van het Entreegebied aan deze zijde en van de gehele randzone van de Wieken, zonder het zicht op de gebouwen weg te nemen. Zij verlenen het Entreegebied en de gehele randzone een eigen identiteit en allure.

De waterlijn en plas voorzien tezamen met de greppel langs de Hogeweg de wateropvang van het gebied, waarna het wordt afgevoerd in de richting van Bloeidaal.

Een belangrijke langzaam verkeerroute van het centrum van Amersfoort naar het Entreegebied en verder richting Hoevelaken en Nijkerk verloopt via de Hogeweg. Vanaf de Hogeweg zijn er ook aansluitingen richting het overige deel van de Wieken en Bloeidaal. Het streven is er op gericht deze langzaam verkeerroute een continue, duidelijk en verkeersveilig profiel te geven, gekoppeld aan het historische dwarsprofiel van de Hogeweg.



BEELDKWALITEIT KAVELS

Om de mogelijke invulling van het Entreegebied en de bijbehorende beeldkwaliteitsaspecten te onderzoeken is een stedenbouwkundige voorbeeldinvulling gemaakt en zijn de integrale uitgangspunten en spelregels voor de beeldkwaliteit van de kavels verder uitgewerkt.

Het Entreegebied van De Wieken heeft een strategische ligging aan de entree van De Wieken en de afslag van de A28, daar waar je vanuit de stad via de Hogeweg deze snelweg kruist. De ontwikkeling van een food & leisure programma op deze plek, mogelijk een partycentrum en een brandstofverkooppunt, hetgeen mogelijk een beeld oplevert als in hierbij afgebeelde voorbeelduitwerking, vormen een geëigend en tot de verbeelding sprekende ontwikkeling. In totaal wordt hiervoor in een of meerdere kavels circa 1,36 ha uitgegeven. Daarnaast wordt ruimte geschapen voor de plaatsing van een reclamemast aan de westzijde van het Entreegebied op een zeer strategische plek aan de A28, de entree van de Wieken en van de stad (via de Hogeweg).

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingen in het Entreegebied te waarborgen zijn, naast een sterk landschappelijk kader, uitgangspunten en spelregels voor de beeldkwaliteit van de uit te geven kavels opgesteld. Zij zijn randvoorwaardenstellend voor de situering, het bouwvolume, de architectuur van gebouwen en de inrichting van de buitenruimte. Zij zullen deze met nadruk niet vastleggen, maar heldere landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden stellen, die het gewenste beeldkwaliteitsniveau op de kavel waarborgen.

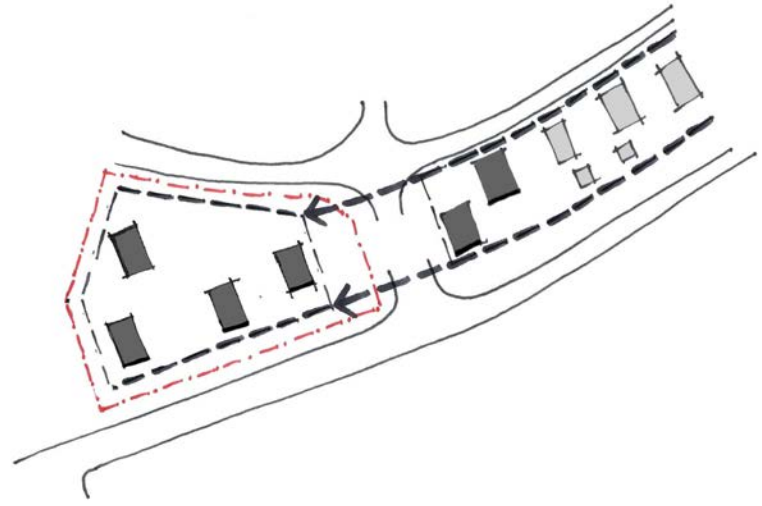
legenda:

-  bedrijfskavels
-  aanwezige bebouwing
-  nieuwe bebouwing
-  rijweg
-  bushalte
-  voetpad / terras
-  brug
-  zoekgebied reclamemast
-  water
-  gras
-  rietoever
-  Eik
-  Berk
-  Leilinde
-  haag

*indicatie landschappelijke- en stedenbouwkundige invulling Entreegebied
(de verbeelding dient ter illustratie van de te hanteren uitgangspunten; het is geen vaststaand eindbeeld)*



Hierbij kent het Entreegebied twee invloedsferen. Allereerst maakt het Entreegebied deel uit van de randzone van de Wieken langs de A28 en A1; strategische locaties langs deze snelwegen. Ter plaatse van het Entreegebied wordt deze strategische ligging nog eens versterkt door de ligging aan de verschillende belangrijke lokale wegen, zoals de Energieweg. Daarnaast maakt het Entreegebied deel uit van het 'lint' van de Hogeweg. Deze twee invloedsferen zijn bepalend voor de gewenste beeldkwaliteit van het Entreegebied.

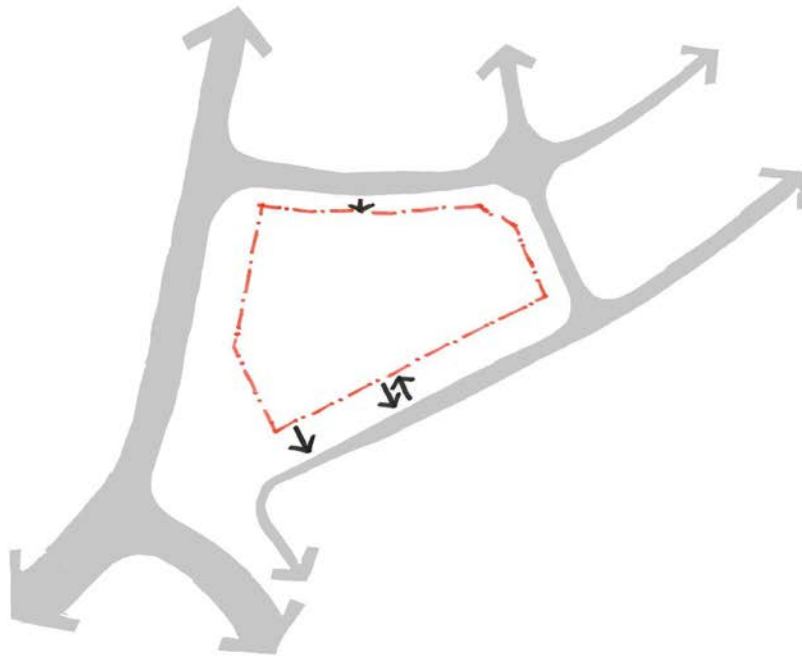
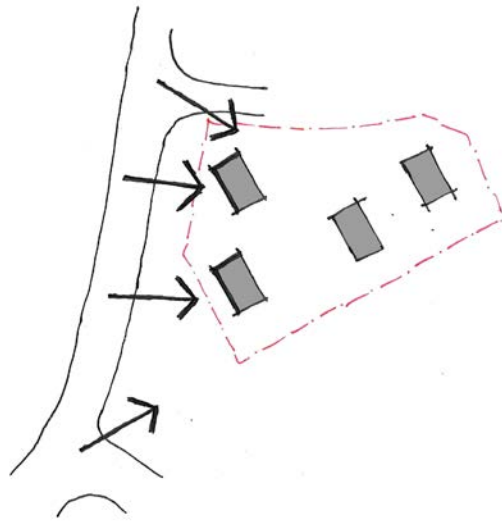


1. sterke verankering in een groen raamwerk

Het Entreegebied wordt begrensd door doorgaande groene structuurdragers en is hiermee stevig ingebed in haar context. In aansluiting op de openbare ruimte dient een zone direct grenzend aan de perceelgrens een groene invulling te krijgen en mag niet bebouwd of verhard worden.

2. samenhang met het lint Hogeweg

Het Entreegebied maakt in eerste instantie deel uit van het bebouwingslint langs de Hogeweg en zoekt hier in haar stedenbouwkundige verkaveling aansluiting bij. Ligging, rooilijnen en hoofdrichting van de bebouwing hangen samen met de aanwezige bebouwing langs de Hogeweg. De bebouwingszone wordt hierbij bepaald door de rooilijnen van het bebouwingslint langs de Hogeweg en verbreedt zich in de richting van de Energieweg. Binnen de bebouwingszone kunnen gebouwen worden opgericht.

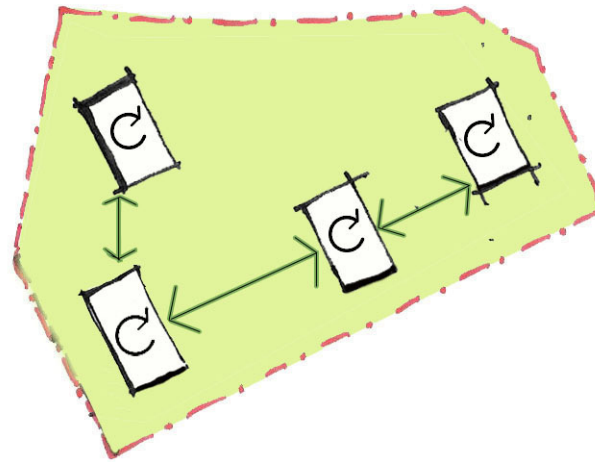
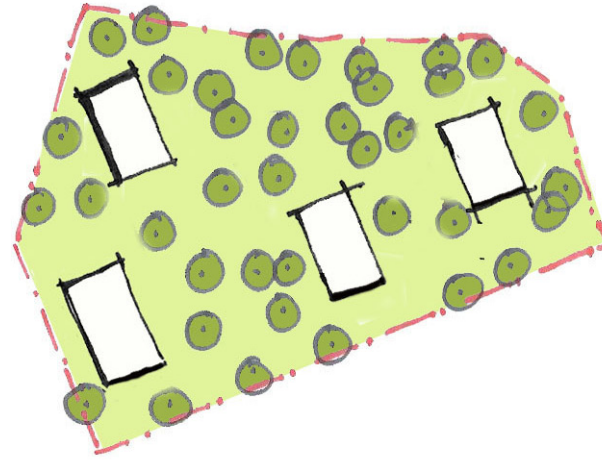


3. belangrijke zichtlocatie

Het Entreegebied heeft een zeer strategische ligging, waarbij het zicht vanaf de A28, vanaf de Energieweg en de Hogeweg op de bebouwing een belangrijke rol speelt. Met name de zone langs de Energieweg, die deel uitmaakt van de randzone van de Wieken, vormt in dit licht een zichtlocatie. Zeker voor het food & leisure programma, het eventuele partycentrum, het brandstofverkooppunt en de reclamemast zijn de zichtlijnen vanaf de aangrenzende ontsluitingslijnen van bepalend belang. De bebouwing zal zich dan ook in belangrijke mate op deze zijden moeten oriënteren.

4. heldere ontsluiting en entrees

Het Entreegebied wordt vanaf twee zijden ontsloten; vanaf de Wiekenweg en de Hogeweg. Vanaf de Wiekenweg is de entree alleen bestemd voor rechts afslaand verkeer het gebied in. Vanaf de Hogeweg is een gecombineerde in- en uitgang gesitueerd tegenover de entree van de Tweede Steeg. Deze punten voor ontsluiting van het gebied liggen wat betreft locatie vast. Aan de Hogeweg is hiernaast een tweede uitgang mogelijk recht tegenover de Tweede Steeg. De exacte ligging van deze uitgang is binnen een zekere bandbreedte te bepalen. De interne ontsluitingsroute, tussen de in- en uitgang aan de Wiekenweg en aan de Hogeweg is nader te bepalen. Daarbij is de ontwerpopgave een zo goed mogelijke balans te vinden tussen een goede bereikbaarheid en de waarborg van de verkeersveiligheid. Bereikbaarheid voor langzaam verkeer vormt hier een onderdeel van. Vanaf de centrale interne ontsluitingsroute wordt de ontsluiting van de afzonderlijke gebouwen en parkeerterreinen georganiseerd.



5. groen karakter

Belangrijke kwaliteit van het Entreegebied is het open groene karakter. Naast de groene randen wordt deze bepaald door de in het gehele gebied verspreid staande meerstammige berken, de hagen en gazons.

Op niet bebouwd terrein dient (ook binnen de bebouwingszone) minimaal elke 250 m² een meerstammige berk aangeplant te worden. Het parkeren wordt begrensd door elzen- of beukenhagen. Wegen worden begrensd door grasbermen.

referentie meerstammige berken



referentie parkeerplaats



6. compacte gebouwen in het groen

In het Entreegebied staan de gebouwen als compacte eenduidige volumes in hun (groene) omgeving. De bebouwing wordt geconcentreerd in één samenhangend bouwvolume. Losse bijgebouwen dienen te worden vermeden.

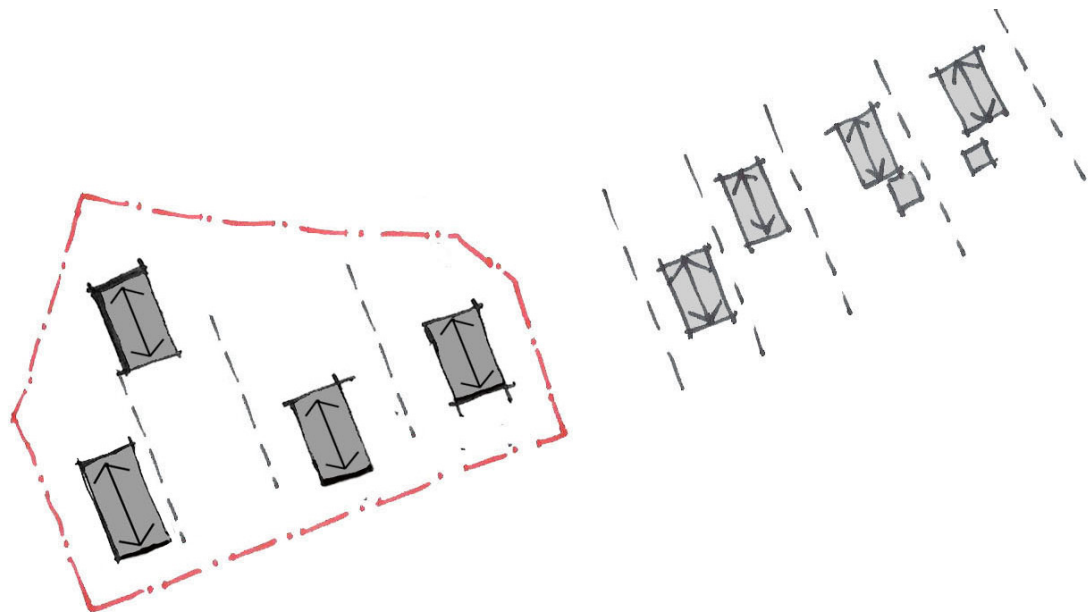
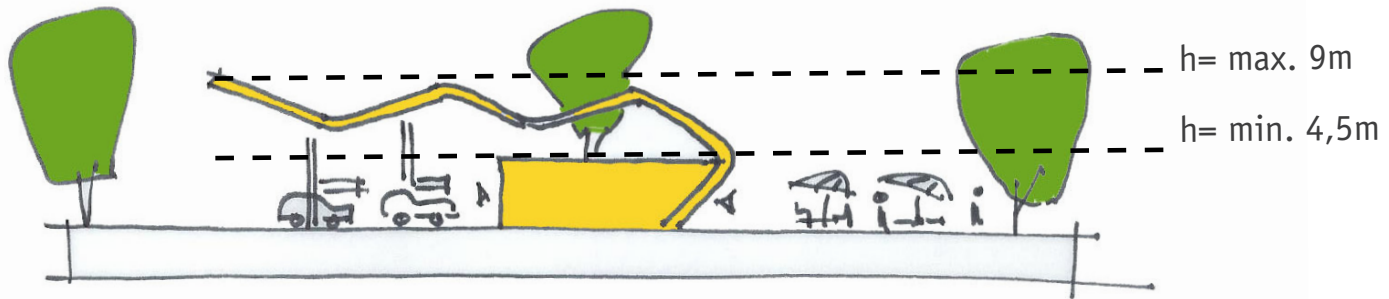
Het gebouw van het brandstofverkooppunt (shop e.d.) en de luifel vormen samen één bouwvolume. De luifel is onderdeel van het hoofdvolume. Tussen de gebouwen is ruimte voor groen; de randen van de uit te geven gronden (zijde Energieweg en Hogeweg) mogen slechts voor 60% bebouwd worden.

referentie hoofdvorm brandstofverkooppunt



referentie samenhangende hoofdvorm



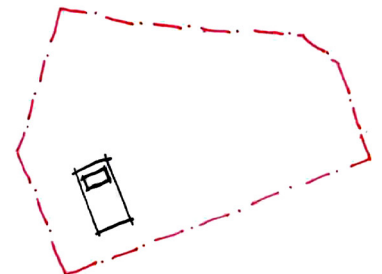
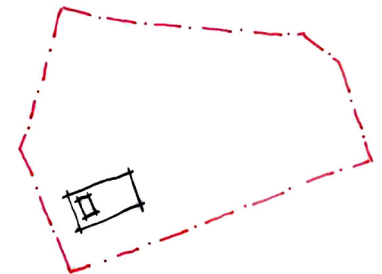


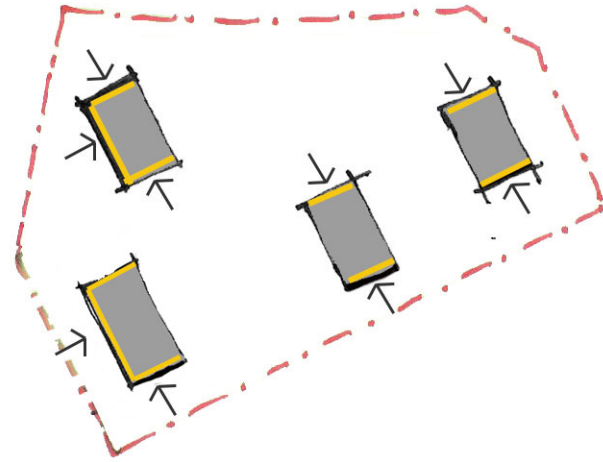
7. bouwhoogtes

De paviljoen achtige bebouwing en de meerstammige berken bepalen het samenhangende het beeld. De bouwhoogte is hier op afgestemd en is maximaal 9 meter. Eén en ander om het karakter van compacte volumes in het groen te versterken. Uitzondering hierop vormt de reclamemast aan de Energieweg (zie punt 13).

8. noord-zuid oriëntatie bebouwing

De bebouwing in het Entreegebied zoekt wat betreft plaatsing op de kavel aansluiting bij de aanwezige (veelal historische) bebouwing aan de Hogeweg met een hoofdrichting haaks op de Hogeweg. Voor het brandstofverkooppunt ligt het iets genuanceerder; hier kan gekozen worden om enkel het hoofdgebouw noord-zuid te oriënteren en de luifel bijvoorbeeld oost-west of hoofdgebouw en luifel als geheel in de noord-zuid richting te oriënteren.





referentie nachtbeeld

9. representatieve gevels

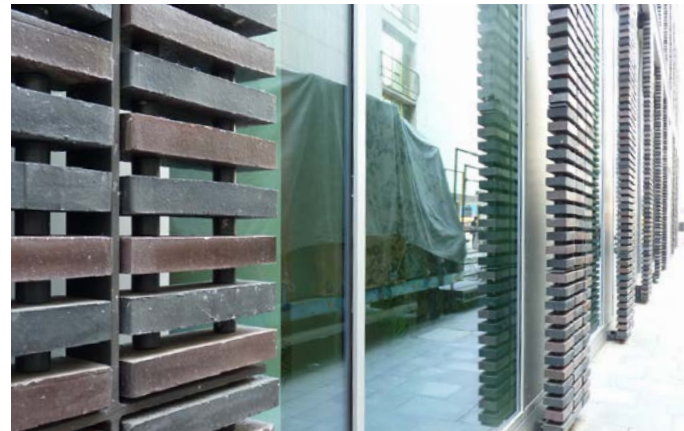
Het Entreegebied maakt deel uit van de randzone van de Wieken en heeft een zeer strategische ligging ten opzichte van de A28, de Energieweg en de Hogeweg. Dit levert voor de bedrijfsgebouwen in deze zone enerzijds een bedrijfseconomisch voordeel. Aan de andere kant stelt dit ook randvoorwaarden aan de beeldkwaliteit; deze dient om bovengenoemde redenen aan de belangrijkste zichtzijden of de representatieve zijden van hoge kwaliteit te zijn. Hetgeen zoveel wil zeggen dat het gebouw aan deze zijde door middel van een open, transparante uitstraling (30% glas) een interactie aangaat met de buitenruimte. Hier bevinden zich ook de entrees van de gebouwen. Het betreft de zijden zichtbaar vanaf de Energieweg, Wiekenweg en/of Hogeweg. Expeditie entrees bevinden zich niet aan deze zijden.

10. duurzaamheid en energie

Voor het gehele bedrijfsgebied de Wieken wordt een duurzame ontwikkeling voorgestaan. De milieubelasting dient te worden beperkt door de materiaalkeuze hier op af te stemmen en zoveel mogelijk te werken met hernieuwbare energie. Eén en ander geldt ook voor het Entreegebied. Hierbij is het van belang dat ook het nachtbeeld aangenaam en veilig is. Aanbevolen wordt hiertoe een lichtplan te ontwikkelen.



referenties representatieve gevels



referentie materiaalgebruik



referentie reclameuitingen

11. materiaal en kleurgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen in het Entreegebied vertoont samenhang met de randzone of 'etalage' van de Wieken (de strook aan de A28 en A1) en met het bebouwingslint langs Hogeweg. De gebouwen in het Entreegebied dienen om die reden gerealiseerd te worden in een combinatie van een roodbruine of donkere steen, hout, aluminium/metaal en/of glas.



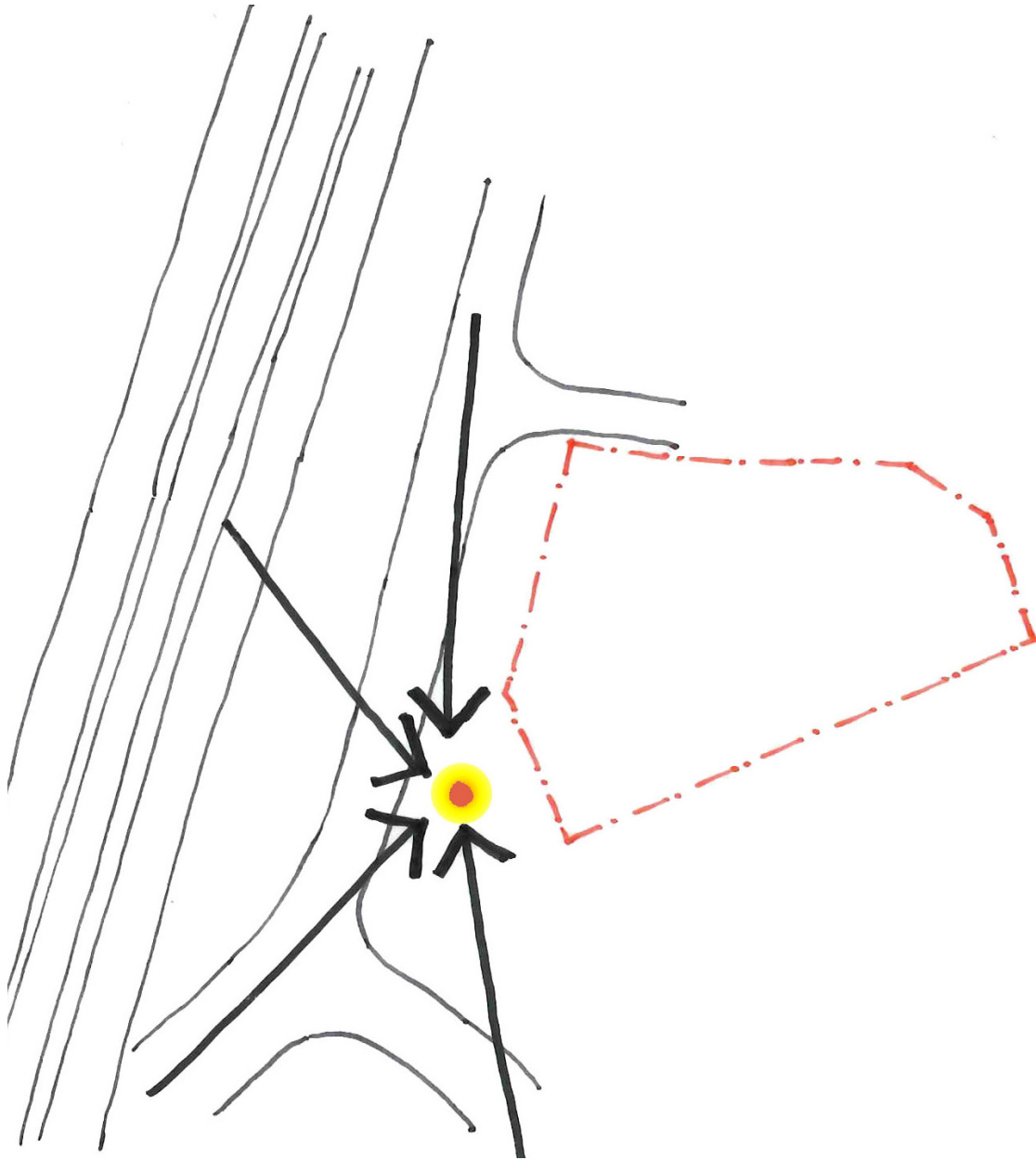
referenties materiaalgebruik



12. reclame gebouwen

Reclame en signing zijn belangrijk in het Entreegebied en dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Reclame vormt onderdeel van de architectuur. Reclame en signing moet voldoen aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals verwoord in de welstandsnota.

referenties reclameuitingen



13. reclamemast

Aan de westzijde van het Entreegebied is in het water ruimte gereserveerd voor een reclamemast ten behoeve van reclame-uitingen van bedrijven in het Entreegebied van De Wieken Zuid. Het betreft een zeer strategische plek aan de A28, aan de entree van de Wieken en van de stad (via de Hogeweg) met een hoge attentiewaarde. Het is een uitgelezen plek om reclame te voeren. Een reclamemast biedt bovendien de mogelijkheid om deze bijzondere plek te markeren.

Voor de prominente situering van de reclamemast zijn enkele specifieke beeldkwaliteitskenmerken uitgewerkt.

hoogte

Bij de bepaling van de hoogte van de reclamemast geldt dat vanuit het blikveld van de automobilist de mast goed zichtbaar moet zijn. De zichtbaarheid van de mast vanuit woningen en natuurgebieden in de omgeving dient daarentegen beperkt te blijven. De maximale hoogte van de reclamemast in het Entreegebied is daarom bepaald op 30 meter.

mast

De vormgeving van de reclamemast mag de aandacht trekken; hoofdvorm en contour is om die reden onderscheidend in haar omgeving door een ranke hoofdvorm en een hoogwaardige materialisering; staal of aluminium. De kleurstelling is neutraal; bijvoorbeeld grijs, blauwgrijs of antraciet.

referenties reclamemast



referenties reclameuitingen



referenties reclamevlak

reclamevlak

Aan de mast kunnen minimaal 2 en maximaal 3 reclamevlakken worden bevestigd. Hiermee is een twee- of driezijdige opstelling mogelijk. Ieder reclamevlak heeft een afmeting van maximaal $b \times h = 6 \times 9$ meter. De randvoorwaarden met betrekking tot de positionering van het reclamevlak is hierbij:

- de onderzijde op minimaal 15 meter boven maaiveld;
- de bovenzijde op maximaal 30 meter boven maaiveld.

Ieder reclamevlak kan in kleinere vlakken worden opgedeeld.

Indien reclamevlakken op verschillende hoogte ten opzichte van elkaar worden geplaatst, moet het zichtbare deel van de achterzijde van de reclamevlakken een hoogwaardige uitstraling hebben.

detaillering

De detaillering van de mast zelf dient ingetogen, sober en hoogwaardig te zijn. De attentiewaarde van de mast zit in de hoofdvorm en contour en niet zozeer in een uitbundige detaillering. De aandacht van automobilisten en passanten moet vooral uitgaan naar het reclamevlak.

De reclamemast dient een totaalontwerp te zijn. Voor wat betreft verlichting is het mogelijk om reclames van binnenuit te verlichten of ze aan te lichten. Led-schermen zijn toegestaan, maar mogen geen hinder veroorzaken voor het wegverkeer en de omgeving. Bewegende beelden en animaties zijn (conform het Welstandsbeleid) niet toegestaan. Incidentele beeldwisselingen van het reclamevlak zijn toegestaan, mits met ruime tussenpozen.

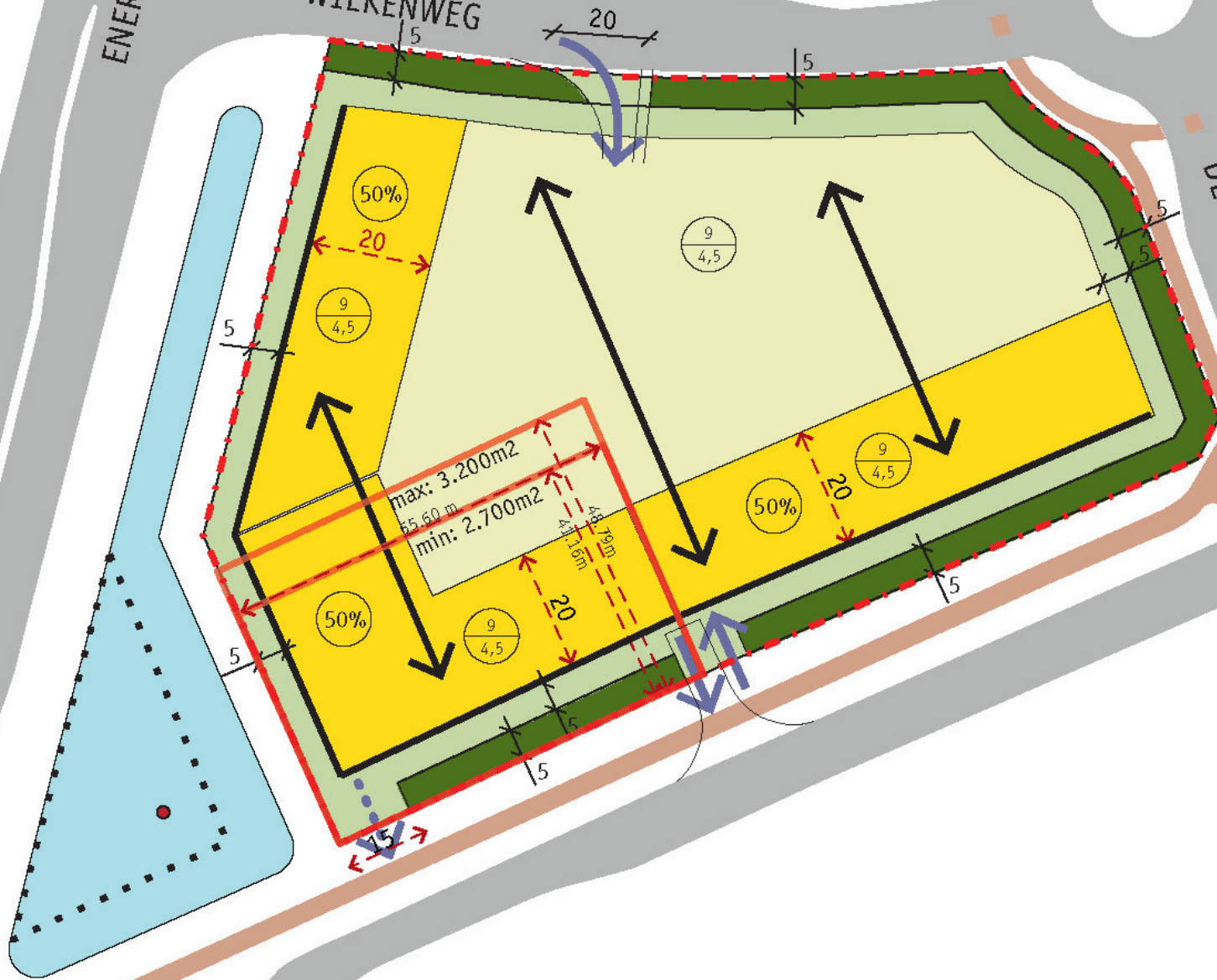
aanhechting maaiveld

Wanneer de mast in het water staat bevindt de dragende constructie zich onder het wateroppervlak.

ENERGIEWEG

WIEKENWEG

DE SCHAKELAAR



samenvatting beeldkwaliteit

bouwenveloppe

- bebouwing is enkel toegestaan binnen de bebouwingszones;
- de voorgevel bevindt zich binnen de op de randvoorwaardenkaart aangegeven (gele) bebouwingszone;
- de 'bebouwingszone waarbinnen zich de voorgevels bevinden mag voor slechts 60% bebouwd worden;
- de bouwhoogte voor de gebouwen bedraagt maximaal 9 meter vanaf maaiveld. De minimale goothoogte bedraagt 4,5 meter.

legenda:

	uitgeefbaar gebied
	zoekgebied brandstofverkooppunt
	bebouwingszone waarbinnen zich de voorgevels bevinden
	bebouwingszone
	zone verharding en groen
	zone groene rand
	zoekgebied reclamemast
	entree/uitgang entreegebied (met rijrichting)
	entree/uitgang entreegebied indicatief (met rijrichting)
	maximale en minimale bouwhoogte (in meters)
	maximaal bebouwingspercentage (excl. luifel)
	hoofdrichting bebouwing (excl. luifel) maatvoering (in meters)

randvoorwaardenkaart Entreegebied



architectuur

- de bebouwing wordt gerealiseerd in één samenhangend bouwvolume.;
- losse bijgebouwen dienen te worden vermeden;
- voor het brandstofverkooppunt geldt dat de luifel onderdeel is van het bouwvolume. Met andere woorden gebouw en luifel zijn geconcentreerd in één bouwvolume;
- de gebouwen hebben een hoofdrichting noord-zuid, haaks op de Hogeweg en de Wiekenweg, zoals op de randvoorwaardenkaart is aangeduid;
- voor het brandstofverkooppunt geldt dat de richting van de luifel facultatief is. Hier kan dus gekozen worden om enkel het hoofdgebouw noord-zuid te oriënteren en de luifel oost-west of hoofdgebouw en luifel tezamen noord-zuid te oriënteren.
- de gebouwen hebben aan hun belangrijkste zichtzijden (de zijden zichtbaar vanaf de Energieweg, Wiekenweg en / of Hogeweg) een representatieve gevel. Aan deze zijden maakt het gebouw middels een open, transparante gevel contact met de buitenruimte. Deze gevels zijn voor minimaal 30% transparant. Hier bevinden zich tevens de entrees van de gebouwen. De expeditie-ingangen bevinden zich niet aan deze zijden;
- het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen bestaat uit (een combinatie van) een rood-bruine of donkere steen, hout, aluminium / staal en / of glas;
- reclame en signing moet voldoen aan het gemeentelijk Welstandsbeleid.

terreininrichting

- in- en uitgangen voor gemotoriseerd verkeer liggen vast op de plekken, zoals aangegeven op de Randvoorwaardenkaart; dit geldt voor de entree aan de Wiekenweg en de centrale in- en uitgang aan de Hogeweg. De locatie van de westelijke uitgang van het brandstofverkooppunt aan de Hogeweg is, binnen de op de randvoorwaardenkaart aangegeven bandbreedte, variabel;
- het Entreegebied moet bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers;
- in de 'zone groene rand' is geen verharding toegestaan;
- in de 'zone verharding en groen' is zowel verharding als groen mogelijk. Bebouwing is hier niet toegestaan;
- op niet bebouwd terrein (ook binnen de bebouwingszone) dient minimaal elke 250 m2 een meerstammige berk aangeplant te worden;



- erfafscheidingen zijn mogelijk in de vorm van een elzen- of beukenhaag. Een gebouwde erfafscheiding (hekwerk) is alleen toegestaan in combinatie met een haag van minimaal gelijke hoogte als het hekwerk. De maximale hoogte van een hekwerk bedraagt 1,25 m;
- het parkeren op maaiveld dient omzoomd te worden met elzen- of beukenhagen;
- reclame-, naams- en / of oriëntatieborden op het perceel zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan respectievelijk het Welstandsbeleid.

reclamemast

- de maximale hoogte van de reclamemast bedraagt 30 meter;
- de mast is onderscheidend in zijn omgeving door een ranke vorm en materialisering en detaillering; in staal of aluminium. De kleurstelling is neutraal; bijvoorbeeld grijs, blauwgrijs of antraciet;
- de reclamemast wordt opgericht ten behoeve van reclame-uitingen van bedrijven in de Wieken Zuid;
- aan de mast mogen minimaal 2 en maximaal 3 reclamevlakken worden gemonteerd. Hiermee is een twee- of driezijdige opstelling mogelijk. Ieder reclamevlak heeft een afmeting van maximaal $b \times h = 6 \times 9$ meter. Ieder reclamevlak kan in kleinere vlakken worden opgedeeld;
- de detaillering van de mast is ingetogen. De reclamemast dient een totaalontwerp te zijn, waarbij ondergeschikte onderdelen niet als een afzonderlijk detail herkenbaar zijn;
- verlichting is mogelijk van binnenuit of door aanlichten. Led-schermen zijn toegestaan, maar mogen geen hinder veroorzaken voor het wegverkeer en de omgeving. Incidentele beeldwisseling van het reclamevlak, mits met ruime tussenposen, is toegestaan.
- in alle gevallen moet de verkeers veiligheid worden gewaarborgd;
- bewegende beelden en animaties zijn niet toegestaan;
- wanneer de mast in het water staat moet het constructieve deel onder het wateroppervlak blijven.

COLOFON



opdrachtgever:

Gemeente Amersfoort
Bezoekadres: Stadhuisplein 1
www.amersfoort.nl

contactpersoon:

Sip de Jong
Projectmanager Gemeente Amersfoort
T 033 4694642
E SHP.deJong@amersfoort.nl

adviseur:

MTD landschapsarchitecten
Postbus 5225
5201 GE 's-HERTOGENBOSCH
T 073 6125033
F 073 6136665
E mtd@mtdls.nl

projectteam:

Niké van Keulen
Cas Denissen
Mathé van Kranenburg
Peggy van der Heijden

